公司代码：600376　　公司简称：首开股份

北京首都开发股份有限公司
2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

四、 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、公司负责人李岩、主管会计工作负责人王奥及会计机构负责人（会计主管人员）马特声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

六、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

√适用 □不适用

截至报告期末，公司母公司资产负债表未分配利润科目为负，按照相关规则，公司暂不具备分红条件。

七、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本报告中所涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

八、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

九、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

十、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十一、重大风险提示

本报告期不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

十二、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义 5
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 管理层讨论与分析 12
第四节 公司治理、环境和社会 51
第五节 重要事项 67
第六节 股份变动及股东情况 82
第七节 债券相关情况 87
第八节 财务报告 106

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有天健会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在《中国证券报》《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
控股股东、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
天鸿集团	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	北京首都开发股份有限公司
公司的中文简称	首开股份
公司的外文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
公司的外文名称缩写	BCDC
公司的法定代表人	李岩
公司的注册资本	257,956.5242万元
公司的实缴资本	257,956.5242万元

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高士尧	钟宁
联系地址	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场八层	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层
电话	010-59090927	010-59090980
传真	010-59090983	010-59090983
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

投资者联系电话：010-59090981

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市东城区安定门外大街189号一层103B
公司注册地址的历史变更情况	2022年12月30日，公司完成公司住所变更登记手续，由“北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层”变更至“北京市东城区安定门外大街189号一层103B”。
公司办公地址	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层
公司办公地址的邮政编码	100102
公司网址	http://www.shoukaigufen.com

电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室（证券部）、上海证券交易所
信息披露文件	审计报告、信息披露文件原件等

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	首开股份	600376	天鸿宝业

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
	签字会计师姓名	王景波、龚大卫

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元　币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	30,097,095,345.15	24,213,068,048.89	24.30	47,762,930,434.22
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	30,095,916,099.87	24,211,888,803.61	24.30	47,761,751,188.94
利润总额	-6,239,912,861.19	-8,991,757,913.49	-	-5,216,218,671.93
归属于上市公司股东的净利润	-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43	-	-6,338,523,623.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,683,016,860.15	-8,173,741,658.02	-	-6,761,096,356.68
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69	6.77	5,667,322,492.02
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减（%）	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	9,910,741,140.97	13,571,577,761.64	-26.97	21,726,956,187.33
总资产	194,792,301,246.51	229,869,099,539.88	-15.26	253,227,100,103.44

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元／股）	-2.6532	-3.2411	-	-2.5191
稀释每股收益（元／股）	-2.6532	-3.2411	-	-2.5191
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-2.6758	-3.2539	-	-2.6830
加权平均净资产收益率（%）	-105.77	-59.98	-	-30.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-106.67	-60.22		-32.44

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关会计规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中，其他权益工具的股利或利息（包括永续债已宣告发放和未宣告发放股利）。

关于基本每股收益计算方式如下：

	本报告期
归属于母公司股东的净利润（元）	-6,624,696,170.79
减：其他权益工具股息影响（元）	219,343,999.96
小计	-6,844,040,170.75
发行在外的普通股加权平均数（股）	2,579,565,242.00
基本每股收益（元/股）	-2.6532

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	3,885,818,630.68	14,153,230,682.01	5,146,988,216.59	6,911,057,815.87
归属于上市公司股东的净利润	-1,079,295,376.00	-759,251,423.42	-1,266,147,766.78	-3,520,001,604.59

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,097,001,227.00	-778,536,635.11	-1,300,504,618.87	-3,506,974,379.17
经营活动产生的现金流量净额	4,623,912,807.39	2,464,423,110.71	-2,039,075,082.06	2,832,656,845.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明
□适用 √不适用

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	22,655,777.71	-	171,860,267.77	377,710,890.41
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,077,351.49	-	38,987,260.25	6,626,398.38
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-	-181,506,674.79	-23,742,789.12
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	62,509,015.83	118,235,223.65
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	63,786.49	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
债务重组损益	-	-	310,800.00	-
企业因相关经营活动不再持续	-	-	-	-

而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28	-	1,179,245.28	1,179,245.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	59,597,188.63	-	-4,006,453.31	-48,725,041.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
减：所得税影响额	21,166,494.25	-	22,333,365.26	9,924,430.43
少数股东权益影响额（税后）	5,086,165.99	-	34,034,224.18	-1,213,237.05
合计	58,320,689.36	-	32,965,871.59	422,572,733.37

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
□适用 √不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,009,709.53	-	2,421,306.80	-
营业收入扣除项目合计金额	117.92	-	117.92	-
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.0039%	/	0.0049%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	117.92	公司受北京首都开发控股（集团）有限公司委托管理其下属子公司及相关资产。	117.92	公司受北京首都开发控股（集团）有限公司委托管理其下属子公司及相关资产。
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-	-	-	-
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-	-	-	-
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-	-	-	-
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-	-	-	-
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-	-	-	-
与主营业务无关的业务收入小计	117.92	-	117.92	-
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-	-	-	-
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-	-	-	-

4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-	-	-	-
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-	-	-	-
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
不具备商业实质的收入小计	-	-	-	-
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	-	-	-	-
营业收入扣除后金额	3,009,591.61	-	2,421,188.88	-

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
非上市权益工具投资	1,928,754,376.77	1,522,532,652.99	-406,221,723.78	-222,636,181.63
合计	1,928,754,376.77	1,522,532,652.99	-406,221,723.78	-222,636,181.63

十四、 其他

□适用 √不适用

第三节　管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

（一）外部形势

回顾 2025 年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整，整体延续推动房地产市场“止跌回稳”基调，12 月中央经济工作会议为 2026 年楼市定调，明确要“着力稳定房地产市场”。

2025 年房地产市场延续调整态势，企业销售业绩仍面临一定压力。房企拿地持续聚焦核心城市优质地块，市场竞争加剧。从趋势来看，房地产市场需求仍在，但短期市场受预期偏弱影响，仍在筑底阶段，市场分化或进一步加剧。

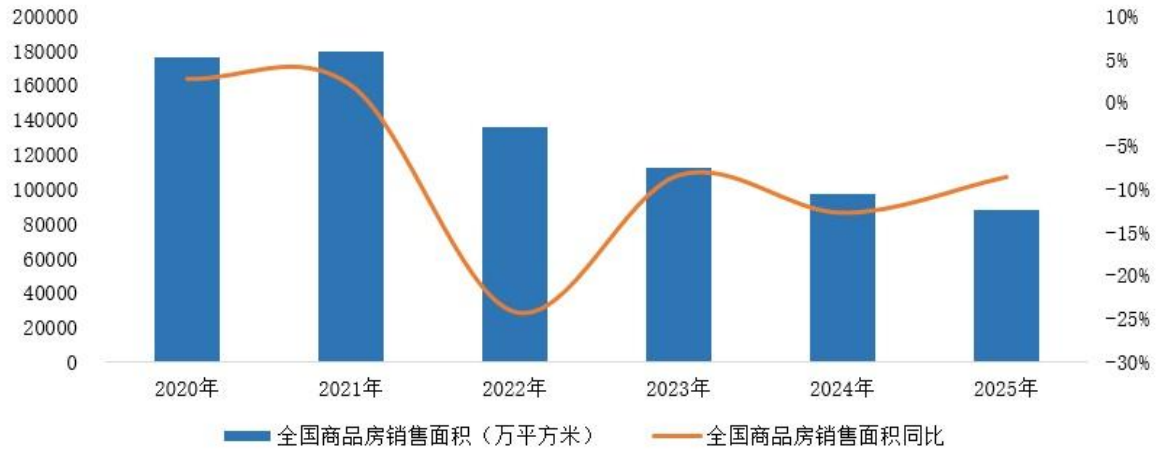
（二）2025 年市场回顾

1、商品房销售

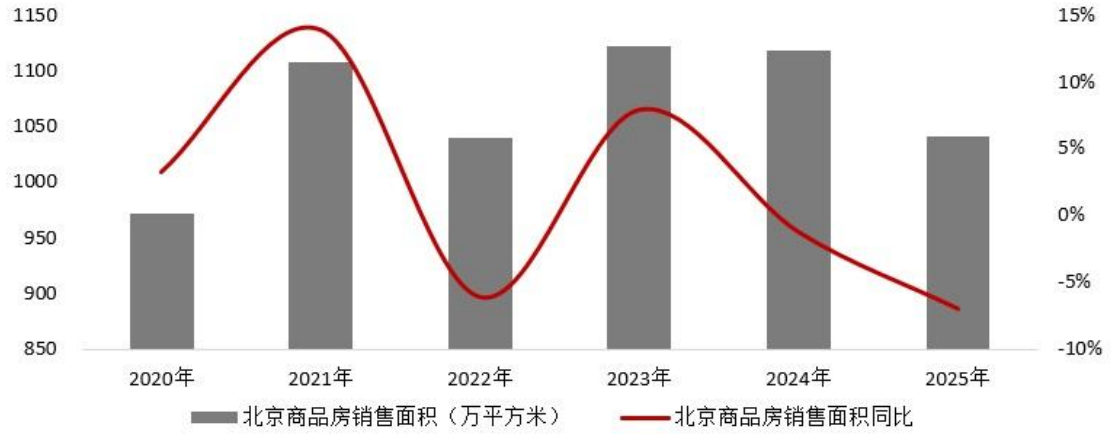
2025 年 1-12 月，全国商品房销售面积为 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%。其中，新建住宅销售面积为 7.33 亿平方米，同比下降 9.2%，办公楼销售面积同比下降 6.2%，商业营业用房销售面积同比下降 9.5%。全国商品房销售额为 8.39 万亿元，同比下降 12.6%。其中，新建住宅销售额为 7.33 万亿元，同比下降 13.0%，办公楼销售额同比下降 9.3%，商业营业用房销售额同比下降 11.7%。

2025 年 1-12 月，北京商品房销售面积 1041 万平方米，同比减少 6.9%。其中，住宅销售面积 724 万平方米，同比下降 7.9%；办公楼 54.8 万平方米，同比减少 29.6%；商业营业用房 58.7 万平方米，同比减少 10.2%。

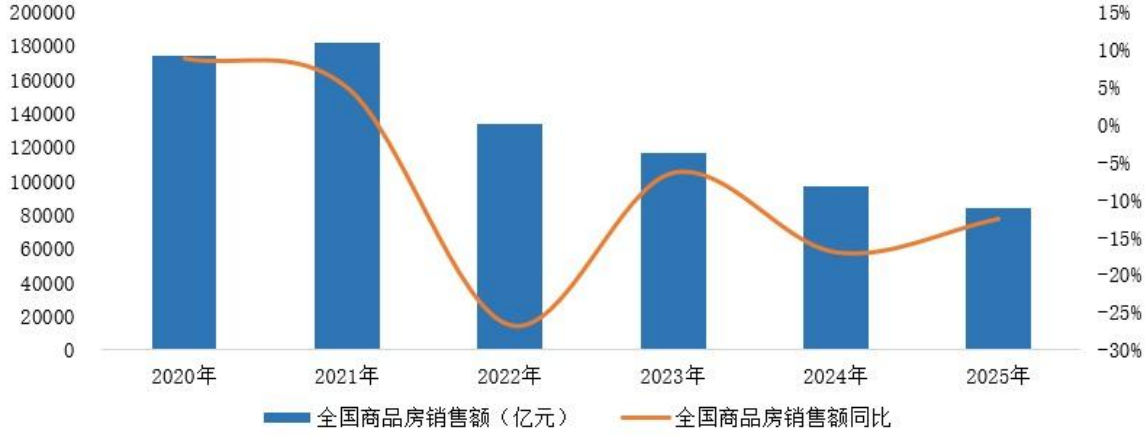
图：2020-2025 年全国商品房销售面积



图：2020-2025 年北京商品房销售面积



图：2020-2025 年全国商品房销售金额



2、百城(全国 100 个重点城市)住宅价格

2025 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 17084 元/平**方米**，环**比**上涨 0.28%。从涨跌城市个数看，26 个城市环**比**上涨，68 个城市环**比**下跌，6 个城市持平。同**比**来看，全国 100 个城市新建住宅平均价格同**比**上涨 2.58%。从市场表现来看，12 月深圳、北京、上海、成都、杭州等城市新房价格指数结构性上涨，带动百城价格指数上行。

2025 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 46935 元/平方米，环比上涨 0.91%；同比上涨 2.98%，涨幅较去年同期扩大 1.67 个百分点。

图：2020-2025 年百城住宅价格指数

图：2020-2025 年北京新建住宅平均价格指数

3、开发投资额和新开工面积

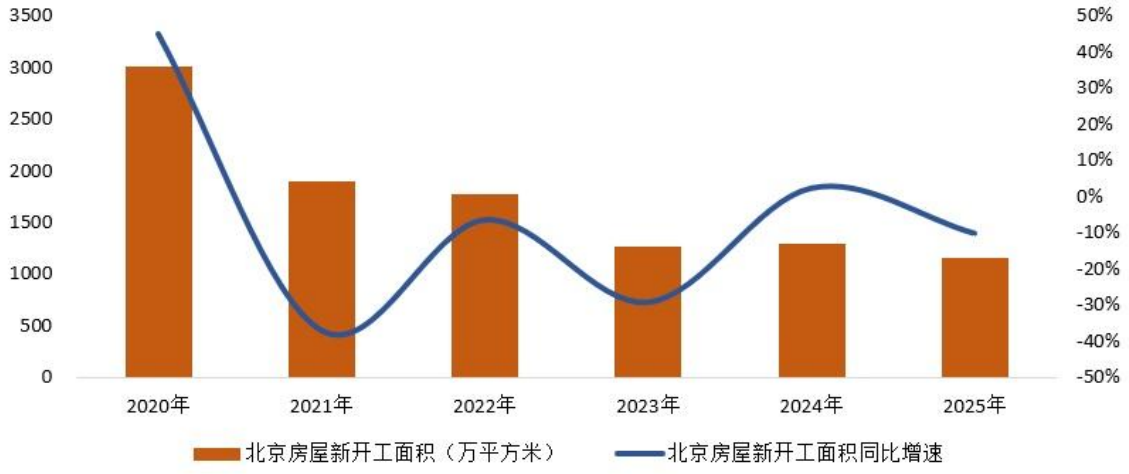
2025 年 1-12 月，全国房地产开发投资额为 8.28 万亿元，同比下降 17.2%。其中，住宅开发投资额为 6.35 万亿元，同比下降 16.3%，占房地产开发投资比重为 76.7%。全国房屋新开工面积为 5.88 亿平方米，同比下降 20.4%。其中，住宅新开工面积为 4.30 亿平方米，同比下降 19.8%。全国房屋施工面积为 65.99 亿平方米，同比下降 10.0%。其中，住宅施工面积为 46.01 亿平方米，同比下降 10.3%。全国房屋竣工面积为 6.03 亿平方米，同比下降 18.1%。其中，住宅竣工面积为 4.28 亿平方米，同比下降 20.2%。

2025 年 1-12 月，北京房地产开发企业房屋新开工面积 1156.63 万平方米，同比减少 10.1%。其中，住宅新开工面积 727.76 万平方米，减少 4.5%；办公楼 35.14 万平方米，同比减少 40.2%；商业营业用房 58.05 万平方米，同比减少 11.2%。北京房屋竣工面积 1464.78 万平方米，同比减少 11.4%。其中，住宅竣工面积 746.66 万平方米，减少 18.2%；办公楼 53.39 万平方米，下降 35.0%；商业营业用房 123.84 万平方米，增加 98.2%。

图：2020-2025 年全国房地产开发投资额累计情况

图：2020-2025 年全国商品房新开工面积

图：2020-2025 年北京商品房新开工面积

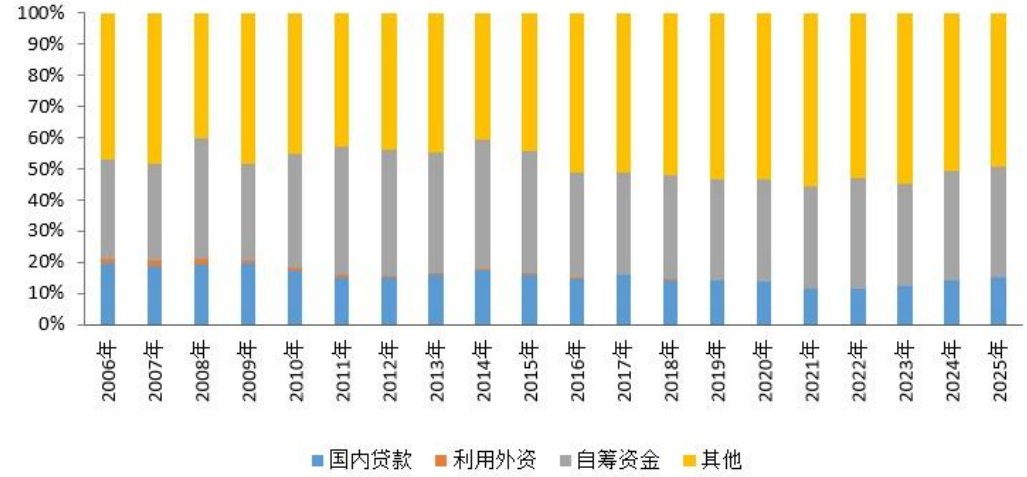


4、房企到位资金

2025 年 1-12 月，全国房地产开发企业到位资金为 9.31 万亿元，同比下降 13.4%。国内贷款为 1.41 万亿元，同比下降 7.3%，占比为 15.1%；自筹资金为 3.31 万亿元，同比下降 12.2%，占比为 35.6%；定金及预收款为 2.81 万亿元，同比下降 16.2%，占比为 30.2%；个人按揭贷款为 1.29 万亿元，同比下降 17.8%，占比为 13.8%。

2025 年 1-12 月，北京房地产开发企业本年到位资金 4416.1 亿元，同比减少 2.3%。其中，定金及预收款 1786.5 亿元，增加 0.2%；国内贷款 624.93 亿元，增长 2.1%；自筹资金 1124.95 亿元，减少 5.6%。

图：2006-2025 年全国房地产开发资金来源



图：2006-2025 年北京房地产开发资金来源

（数据来源：中国指数研究院）

报告期内公司新增重要非主营业务的说明
□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年房地产市场延续调整态势，企业销售业绩仍面临一定压力。房企拿地持续聚焦核心城市优质地块，市场竞争加剧。从趋势来看，房地产市场需求仍在，但短期市场受预期偏弱影响，仍在筑底阶段，市场分化或进一步加剧。

据机构统计，2025年TOP10房企销售额、拿地金额占TOP100房企的比重分别为49.8%、50.5%，较2024年分别提高1.5个百分点、9.1个百分点；行业集中度快速提升，优质资源加速向具备精准投资能力、卓越产品力和高效运营力的企业集聚；头部央企、国企凭借低融资成本和健康的资产负债表持续扩张；区域性房企生存空间被大幅压缩，市场竞争白热化。

三、经营情况讨论与分析

本公司所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营业务。具体可以分解为以下几个业务板块：

1、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的收入来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）148个，总建筑面积近4300万平方米，其中当期在建面积约689万平方米。目前，公司京内主要项目69个，总规模约1560万平方米；京外片区已初步形成以主要城市为重心，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目79个，总建筑面积约2740万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入290.22亿元、结算成本250.75亿元。

报告期内，公司秉持“优化资源配置、强化专业能力、提升运营效率”的核心发展理念，对19家二级开发单位进行了战略性整合与重组。具体措施包括：京内公司重组为“京北”与“京南”两个二层级管理平台，实现了对公司京津冀（及太原）区域开发项目的划片集中统一管理；京外公司重组为辽宁、江苏、浙江、福建、华南、华中、川渝等七大区域管理中心。此举有效优化了公司组织架构，提升了区域协同效应。

2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是收入的重要组成部分,业务涵盖商场、写字楼办公、酒店、长租公寓、健康养老、文投文创、城市更新等七个业态。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平不断提升，租金收益稳定增长。报告期内，公司持有物业经营等结算收入9.28亿元、结算成本8.30亿元。

（1）商场

报告期内，首开股份在全国范围内持有29个零售商业物业（不含零散商业）。其中，成规模在营商场包括昌平首开LONG街、首开通州万象汇等6个项目，建筑面积合计约51.8万平方米，分布在北京、成都、苏州等地。从商场经营业态上细分，包含了社区级集中商业、区域级购物中心等，整体出租率达到96%，全年累计实现总客流量6891万人次。首开通州万象汇周年庆活动多项销售数据表现亮眼。

（2）酒店

酒店经营业务是首开股份持有型物业经营的重要收入来源，在全国范围内管理和运营酒店7家，管理面积约20.51万平方米，从酒店经营业态上细分，包含了五星级豪华酒店、四星级商务酒店、精品度假酒店等，分布在北京、川渝、华南等地。2025年酒店客房销售数量实现33.5万间·天。

（3）长租公寓

长租公寓板块拥有“首开乐尚”自有品牌，建立起精品服务公寓S/青年时尚公寓M/家庭全龄公寓F三大产品线，不断深化完善长租公寓标准化体系建设。截至报告期末，已开业项目11家，主要聚焦青年时尚公寓和家庭全龄公寓，分布于北京、杭州、福州三地，上市房源近7000套，综合出租率为93.7%。

2025年，公司设立北京首开乐尚住房租赁有限公司平台，通过整合旗下多个长租公寓项目，实现对分散租赁资产的集中化、专业化与规模化运营管理，持续打通“投、融、管、退”的完整商业闭环。

（4）城市更新业务

长期以来，公司秉承“践行责任，构筑美好”的企业使命，坚持“城市复兴官”品牌定位，面对开发业务持续承压的市场环境，公司聚焦城市更新核心赛道，稳步推进业务转型，相关运营模式日趋成熟。

经不断探索实践，公司已构建形成自主投资运营和委托管理运营的业务模式，多个重点项目取得突破性进展。在自主投资运营方面，探索农村存量集体建设用地创新利用模式的新尝试，稳

步推进通州宋庄首开 LONG 街项目投资建设，该项目已纳入 2025 年北京市“三个一百”重点工程及北京市第二批城市更新示范项目清单，报告期内，工程方面推进分项验收，同步开展招商运营筹备工作，力争 2026 年实现亮相开业；同步推进通州缇香郡保障性租赁住房改造试点工作，报告期内，完成方案论证和专家评审，预计 2026 年内投入运营。在委托运营方面，依托首开集团资源优势，公司持续深化与首开集团的业务协同，受托管理首开集团原北京电焊机厂用地改建四合院项目、香山晴雪园酒店升级改造项目，实现协同机制下轻资产运营模式的有效落地与规模化拓展。

（5）其他

报告期内，首开股份积极探索转型，布局和推进养老业务。首开寸草机构养老成功构建“融合式养老模式”，让老年人实现了“离家不离街”的温馨养老生活，投入运营的养老院已有 9 家，平均出租率 96%。十号国际项目明确“高品质全龄养老社区”定位，结合市场需求细化营销推广策略，入选中房协 2025 年标杆案例。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司秉承首开地产多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了以住宅为主，包括一批国家重点项目在内的优质项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在诸多方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好的基础。

（一）公司品牌

依托首开集团及其前身企业几十年来深耕北京房地产市场所积累的深厚开发经验，公司始终践行“责任地产”的企业理念，使得“首开地产”品牌深入人心，赢得了社会各界的广泛赞誉，树立了卓著的认知度与美誉度。

如今，“首开地产”品牌影响力持续提升，已成功走出北京、迈向全国，战略版图扩展至全国十七个省、自治区、直辖市的三十余座城市，基本实现全国化布局。这一优质品牌的铸就，不仅是公司实力的彰显，更是消费者信心的坚实保障。

（二）北京区域的综合优势

作为北京市属国有房企，公司始终秉持“立足北京、服务首都”的初心与使命，三十余年来深耕京华大地。凭借对北京市场的深刻理解与深厚积淀，公司在区域内构建了显著的资源整合优势，京内项目持续贡献着稳定且重要的结算收入。

多年来，公司在北京成功开发建设了众多优质项目，对本地新房市场动态及存量资源状况拥有全面而精准的洞察。公司积极与各区主管部门保持紧密协作，深度融入城市发展进程，为区域经济社会繁荣贡献国企力量。凭借卓越的综合实力，公司已在业务规模、品牌影响力及市场占有率方面形成领先优势。同时，通过多年稳健运营，公司积累了可观的优质经营性存量资产，为公司发展奠定了坚实基础。

未来，公司将继续以北京为战略支点，坚定不移地实施“深耕北京”战略，持续巩固和扩大核心优势。依托卓越的区域整合能力，公司将积极探索新赛道、敏捷切入新业务，尤其在推进城市更新与发展商业物业经营方面，这一优势将成为业务拓展的核心支撑与强大赋能。

（三）融资能力

凭借卓越的市场信誉及与金融机构的长期友好合作，公司已与国内主要银行及多家金融机构建立了稳固互信、互利共赢的长期合作伙伴关系。这确保了公司融资渠道畅通、成本稳定、额度充裕，具备良好的融资能力，并积极运用多元化融资工具。

报告期内，公司进一步强化融资战略统筹与精细化管理，并与金融机构积极拓展与深化合作，确保了各项融资产品的成功发行。公司在报告期内继续保持国内企业最高信用评级——AAA 级主体信用评级。

（四）国有股东的长期持续支持

公司控股股东首开集团作为北京市属重要企业，以“服务国资国企改革发展，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展新路径，力争成为城市有机更新综合服务企业”为发展定位，雄厚的国资背景为公司稳健发展筑牢根基、提供坚实支撑。

报告期内，首开集团在资金与业务资源等多维度全力支持上市公司发展。资金层面，首开集团为公司提供多笔股东借款，并推动 30 亿元永续债成功落地，有效保障公司资金流动性与长期

发展需求。业务层面，首开集团持有丰富的非经营性资产与城市更新业务资源，双方已逐步构建起协同发展的业务模式，为公司持续拓展业务版图、实现高质量发展提供有力支撑。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司全面发力稳住经营基本盘、继续对标市场提升运作水平：销售去化逆势攻坚，强化“转签”回款，积极去化非住宅类产品。融资保障扎实有力，充分协调各类资源，全年完成 271 亿元债券接续、带息负债减少 103 亿元、加权平均融资成本下降 31 个基点。公募 REITs 发行积极推进。组织管理优化深入实施，实施上市以来最大规模“瘦身健体”，二层级单位整合重组形成 9 个大区和 1 个商管平台。物业经营质效提升，系统重构商管平台，探索构建差异化商管细分赛道。多元业务深入探索，城市更新、养老、代建、文创文投等业务取得良好成绩。报告期内竞得朝阳呼家楼地块；通州宋庄保障房、海口项目与项目所在地政府签署土地有偿收回协议，实现了两个项目的有效盘活。经营支出管控成效明显，严格“收支两条线”管理、分类审核，逐项目减支。产品力打造系统化推进，发布首开“好房子”体系图谱和设计标准。运营管理精细强化，21 个项目 229 万平方米顺利交付。财务管理进一步强化，继续加强总部资金统筹调度、扎实开展税收筹划。内控合规体系健全完善，取消监事会、完善合规联席会议机制、健全内控合规管理体系、加强法律审核指导。资本市场沟通扎实有效，妥善高效回应市场关切、高标准发布年度 ESG 报告、公司获 2025 年房地产上市公司“综合实力 50 强”第 19 名等荣誉。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元　币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	30,097,095,345.15	24,213,068,048.89	24.30
营业成本	26,002,010,205.02	23,051,848,285.20	12.80
销售费用	925,971,816.41	1,004,417,184.22	-7.81
管理费用	949,036,893.71	1,037,905,384.37	-8.56
财务费用	3,177,805,897.53	3,135,250,796.53	1.36
研发费用	3,706,084.12	11,351,037.79	-67.35
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69	6.77
投资活动产生的现金流量净额	-57,893,561.54	-443,132,424.62	-
筹资活动产生的现金流量净额	-11,671,327,973.52	-10,197,954,125.29	-

营业收入变动原因说明：公司房屋集中交付项目总体量增大，房屋销售收入增加。
营业成本变动原因说明：公司房屋集中交付项目总体量增大，相应结转房屋成本增加。
销售费用变动原因说明：公司控制费用支出，本期人员费用、售楼处费用和广告宣传费降低。
管理费用变动原因说明：公司降费初见成效，人员管理及服务费用等管理费用有所降低。
财务费用变动原因说明：利息支出总额下降，叠加利息资本化金额下降及向联合营单位收取的利息降低，导致财务费用增加。
研发费用变动原因说明：公司控制费用支出，研发费用有所降低。
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：合约销售回款下降，但公司控制获取土地规模、控制人员费用支出，经营净现金流净额增加。
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要因本期收回投资及取得投资收益增加。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司压降带息负债规模。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
□适用 √不适用

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现主营业务收入 299.5 亿元，同比增加 24.58%；营业成本 259.05 亿元，同比增加 13.07%。

报告期内房产销售实现收入 290.22 亿元，同比增加 25.17%。

报告期内酒店物业经营实现收入 9.28 亿元，同比增加 8.65%。

从地区看，北京地区实现收入 203.85 亿元，同比增加 172.81%，占主营业务收入的 68.06%，京外地区实现收入 95.65 亿元，同比下降 42.27%，占主营业务收入的 31.94%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产行业	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	13.51	24.58	13.07	增加 8.81 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房产销售	29,021,933,181.79	25,075,383,852.76	13.60	25.17	13.31	增加 9.04 个百分点
酒店物业经营等	928,274,288.79	829,871,195.15	10.60	8.65	6.10	增加 2.15 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
北京地区	20,384,944,823.03	16,452,420,053.85	19.29	172.81	129.89	增加 15.07 个百分点
京外地区	9,565,262,647.55	9,452,834,994.06	1.18	-42.27	-40.00	减少 3.73 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建	25,905,255,047.91	99.63	22,911,702,603.71	99.39	13.07	-

	安成本等						
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	土地成本、建安成本等	25,075,383,852.76	96.44	22,129,507,135.52	96.00	13.31	-
酒店物业经营等	租赁成本	829,871,195.15	3.19	782,195,468.19	3.39	6.10	-

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额60,012.16万元，占年度销售总额2.07%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0% 。

前五名供应商采购额203,720.93万元，占年度采购总额27.14%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额45,004.03万元，占年度采购总额6.00%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

□适用 √不适用

前五名供应商

□适用 √不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

□适用 √不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

□适用 √不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商
□适用 √不适用

3、 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司发生销售费用 92,597.18 万元，比去年同期降低 7.81%，主要是售楼处费用、人员费用等同比减少所致；公司发生管理费用 94,903.69 万元，比去年同期降低 8.56%，主要原因公司控制管理费用，人员管理及服务费降低；发生财务费用 317,780.59 万元，比去年同期增加 1.36%，主要因融资规模和融资成本降低，利息支出总额下降，叠加利息资本化金额下降及向联合营单位收取的利息降低，导致财务费用增加。

4、 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	3,706,084.12
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	3,706,084.12
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.01%
研发投入资本化的比重（%）	-

(2).研发人员情况表

□适用 √不适用

(3).情况说明

□适用 √不适用

(4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69	6.77%	合约销售回款下降，但公司控制获取土地规模、控制人员费用支出，经营净现金流净额增加。
投资活动产生的现金流量净额	-57,893,561.54	-443,132,424.62	–	主要因本期收回投资及取得投资收益增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-11,671,327,973.52	-10,197,954,125.29	–	公司压降带息负债规模。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

（三）资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
合同资产	-	-	7,608,055.50	0.003	-100.00	本期收回房款
持有待售资产	-	-	44,825,145.89	0.02	-100.00	持有待售资产完成交易
在建工程	-	-	14,596,373.72	0.01	-100.00	在建工程转为长期资产
长期待摊费用	202,250,217.36	0.10	289,502,385.87	0.13	-30.14	本期摊销
其他非流动资产	1,011,734,689.82	0.52	298,494,023.40	0.13	238.95	固定资产预付款及土地售出款增加
合同负债	14,073,211,268.45	7.22	27,819,633,662.07	12.10	-49.41	本期房屋集中交付体量增大导致合同负债减少
应交税费	1,515,904,964.48	0.78	897,508,151.68	0.39	68.90	增值税、企业所得税及土增税增加所致
持有待售负债	-	-	919,247.97	0.00	-100.00	持有待售资产完成交易
一年内到期的非流动负债	22,391,976,178.86	11.50	16,523,296,729.47	7.19	35.52	一年内到期的应付债券增加
其他流动负债	3,574,472,256.63	1.84	5,907,575,448.81	2.57	-39.49	待转销项税及预提土增税减少
租赁负债	263,505,824.71	0.14	389,301,620.94	0.17	-32.31	本期摊销未确认融资费用及重分类至一年内到期的非流动负债所致
预计负债	1,350,000.00	0.001	2,777,870.00	0.001	-51.40	因未决诉讼产生的预计负债减少
其他权益工具	6,760,000,000.00	3.47	3,760,000,000.00	1.64	79.79	本期新增永续债所致
其他综合收益	-2,835,882.50	-	1,599,993.10	0.001	-277.24	本期注销境外子公司所致
未分配利润	-9,400,118,499.46	-	-2,556,078,328.71	-	267.76	本期经营亏损所致

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用
期末资产受限情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	742,352,069.40	冻结或其他受限	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	12,371,876,206.72	抵押	贷款抵押
应收账款	489,861.51	质押	贷款质押
固定资产	974,231,942.93	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	2,996,911,229.74	抵押	贷款抵押
合 计	17,371,901,310.30		

4、 其他说明

□适用 √不适用

（四）行业经营性信息分析

□适用 √不适用

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用
详见《报告期内房地产开发投资情况》

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	竣工项目	55,221	84,310	159,765	0	0	0	159,765	29.07	0.12
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	竣工项目	45,082	94,672	148,612	0	0	0	148,612	57.08	0.30
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	竣工项目	44,316	92,680	141,124	0	0	0	141,124	19.97	0.31
4	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	在建项目	74,400	171,121	274,426	7,814	0	0	266,612	90.52	0.79
5	北京市丰台区	璞瑆公馆	住宅、商业	竣工项目	68,870	119,565	187,315	17,063	0	17,063	187,315	62.44	0.35
6	北京市丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,538	175,112	114,588	60,524	324,950	111.20	0.97
7	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	竣工项目	188,842	238,274	329,141	0	0	0	329,141	52.42	0.06
8	北京市朝阳区	建国门 9 号	住宅、商业、办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	94,060	0	0	0	71.31	0.56
9	北京市顺义区	公园十七区	住宅	竣工项目	66,475	132,950	222,172	0	0	0	222,172	76.32	0.44
10	北京市顺义区	金禧璞瑆	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	5,867	0	0	252,820	72.56	0.38
11	北京市顺义区	璞瑆润府	住宅、托幼	竣工项目	63,203	107,609	159,022	159,022	0	159,022	159,022	36.27	5.52
12	北京市顺义区	中晟新城	住宅	竣工项目	383,220	493,800	634,046	0	0	0	634,046	46.79	0.00
13	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	0	0	0	195,780	24.36	0.01

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
14	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁房	住宅	在建项目	31,527	63,054	99,838	99,838	0	0	0	46.59	0.00
15	北京市大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	0	0	0	195,995	33.45	0.05
16	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	竣工项目	92,065	165,717	282,253	0	0	0	282,253	89.46	0.15
17	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	竣工项目	30,891	67,960	109,020	0	0	0	109,020	32.98	0.23
18	北京市通州区	国风尚城	住宅	竣工项目	71,341	163,790	255,955	0	0	0	255,955	42.46	0.06
19	北京市丰台区	端礼著	住宅等	竣工项目	43,632	101,601	163,096	163,096	0	163,096	163,096	64.91	3.44
20	北京市丰台区	君礼著	住宅	在建项目	23,125	55,500	88,500	88,500	0	0	0	76.59	3.02
21	北京市昌平区	梧桐星宸	住宅、教育等	在建项目	61,472	127,342	206,448	206,448	0	26,863	26,863	110.85	3.29
22	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	在建项目	49,177	108,189	168,400	168,400	0	0	0	46.19	2.51
23	北京市昌平区	回龙观 G05－1 项目	商业	在建项目	7,881	11,822	20,827	20,827	0	0	0	2.89	0.01
24	北京市密云区	国樾天晟	住宅	竣工项目	26,414	36,548	67,222	0	0	0	67,222	9.13	0.03
25	北京市密云区	国樾天颂	住宅	新开工项目	74,400	140,416	198,164	198,051	198,051	0	0	38.40	0.24
26	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	竣工项目	48,727	107,538	175,605	0	0	0	175,605	81.61	0.64
27	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚改回迁房	住宅	竣工项目	93,815	168,868	248,909	248,909	0	248,909	248,909	41.92	7.30

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
28	北京市朝阳区	呼家楼南里9001、9002 地块	住宅	未开工项目	5,300	7,588	12,944	0	0	0	0	8.03	4.46
29	北京市通州区	缇香郡	住宅、商业、办公	竣工项目	181,265	355,254	470,549	0	0	0	470,549	48.23	0.01
30	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	0	0	0	261,861	111.34	0.09
31	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	竣工项目	41,964	117,498	188,925	0	0	0	188,925	52.74	0.41
32	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	竣工项目	73,241	153,989	259,232	0	0	0	259,232	56.47	0.23
33	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	竣工项目	44,618	93,514	142,923	142,923	0	142,923	142,923	64.08	2.16
34	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	竣工项目	19,201	57,602	95,194	0	0	0	95,194	36.61	0.03
35	北京市朝阳区	华樾国际领尚(*)	住宅	竣工项目	26,610	74,507	113,225	0	0	0	113,225	49.21	0.10
36	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	63,913	159,783	238,941	0	0	0	238,941	66.42	0.04
37	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	竣工项目	60,374	102,636	187,602	0	0	0	187,602	48.34	0.03
38	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	竣工项目	77,973	194,934	312,098	0	0	0	312,098	79.24	0.03
39	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	竣工项目	57,008	74,111	133,219	0	0	0	133,219	58.67	0.24
40	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	4,855	0	0	296,612	52.87	0.34
41	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	0	0	0	127,118	38.37	0.10

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
42	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	75,691	133,361	218,623	0	0	0	218,623	38.57	0.19
43	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	在建项目	133,033	210,450	441,590	75,950	0	47,238	412,878	87.59	0.83
44	北京市大兴区	熙悦新语(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.91	0.95
45	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	竣工项目	38,598	82,574	120,488	0	0	0	120,488	26.92	0.38
46	北京市大兴区	京玺(*)	住宅	在建项目	26,970	70,121	109,060	109,060	0	0	0	32.69	1.14
47	北京市门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商业	在建项目	180,851	238,650	438,073	88,628	0	75,096	75,096	106.72	0.91
48	北京市东城区	永定府(*)	住宅、办公	在建项目	42,458	73,598	118,747	0	0	0	64,640	59.41	0.19
49	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	在建项目	170,200	255,301	372,476	147,963	0	86,314	310,827	65.50	0.38
50	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	竣工项目	155,133	156,684	412,233	0	0	0	412,233	127.48	0.80
51	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	在建项目	122,244	206,085	237,715	2,100	0	0	235,615	52.72	0.23
52	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	竣工项目	48,408	96,815	148,331	0	0	0	148,331	27.91	0.34
53	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	竣工项目	157,752	187,262	311,390	0	0	0	311,390	97.10	3.53
54	北京市平谷区	国风金海(*)	住宅	在建项目	58,643	59,230	119,612	119,612	0	0	0	16.22	0.15
55	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	0	0	159,603	37.07	0.02

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
56	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	在建项目	80,131	144,158	215,119	61,126	0	0	153,993	29.18	0.01
57	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	竣工项目	151,600	153,116	346,910	0	0	0	346,910	41.08	0.46
58	北京市丰台区	丽泽金融商务区(*)	商业、办公	在建项目	73,911	160,000	222,912	119,602	0	0	103,310	102.41	0.08
59	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	竣工项目	121,730	327,948	526,611	0	0	0	526,611	109.40	0.34
60	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	竣工项目	77,022	207,262	327,537	0	0	0	327,537	116.70	0.17
61	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	竣工项目	79,675	178,406	287,920	287,920	0	287,920	287,920	63.75	1.38
62	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	在建项目	81,664	97,997	146,933	146,933	0	0	0	23.00	0.31
63	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	竣工项目	64,531	124,382	177,524	0	0	0	177,524	30.11	0.26
64	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	竣工项目	58,352	116,703	178,321	4,928	0	4,928	178,321	31.39	0.84
65	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	竣工项目	55,613	83,420	143,555	0	0	0	143,555	66.56	0.27
66	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	在建项目	103,326	200,222	285,436	285,436	0	162,945	162,945	50.02	2.14
67	北京市通州区	小堡村印象街项目(*)	商业	在建项目	47,273	57,673	106,696	103,401	0	0	0	9.50	2.08
68	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	0	0	0	467,258	41.74	0.05
69	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,517	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.12

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
		京内合计			6,095,139	9,828,618	15,461,603	3,665,411	312,639	1,482,840	12,859,127	3,816.85	57.58
70	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	2,162	0	0	423,946	29.43	0.05
71	廊坊市安次区	廊坊国风上观	住宅	在建项目	47,084	86,283	124,800	124,800	0	0	0	18.16	0.01
72	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	竣工项目	284,357	413,274	457,672	0	0	0	457,672	24.30	0.18
73	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	竣工项目	73,546	147,442	193,672	0	0	0	193,672	15.25	0.15
74	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	在建项目	161,364	329,368	441,664	103,294	0	0	192,347	26.97	0.43
75	葫芦岛连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	在建项目	1,368,068	1,485,241	1,790,425	134,057	0	0	392,227	88.25	0.13
76	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	竣工项目	531,067	1,077,255	1,453,147	0	0	0	1,453,147	89.22	0.28
77	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	在建项目	144,161	571,809	701,079	25,883	0	0	595,548	73.27	0.98
78	大连市中山区	大连铂郡	住宅	竣工项目	51,100	124,110	177,636	0	0	0	177,636	25.04	0.00
79	大连市中山区	国风华韵	商业、办公、酒店	竣工项目	43,900	219,500	286,666	0	0	0	286,666	53.59	1.25
80	苏州市高新区	棠前如苑	住宅	竣工项目	110,096	282,603	282,603	0	0	0	282,603	40.74	0.76
81	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	竣工项目	66,207	172,138	244,357	0	0	0	244,357	55.21	0.83

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
82	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	竣工项目	92,435	230,400	277,527	0	0	0	277,527	58.00	0.03
83	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	竣工项目	124,337	306,220	476,974	61,621	0	61,591	476,944	103.68	2.87
84	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	在建项目	160,832	242,116	390,554	0	0	0	269,697	27.82	0.03
85	南京市江宁区	东城金茂悦二期	住宅	竣工项目	33,192	82,981	111,137	0	0	0	111,137	20.24	0.21
86	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	竣工项目	29,505	35,407	51,016	0	0	0	51,016	12.23	0.07
87	南京市浦口区	江悦光年	住宅	竣工项目	23,193	50,076	70,369	0	0	0	70,369	17.37	0.07
88	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	在建项目	711,926	817,369	1,071,740	402,729	0	0	512,922	70.04	0.77
89	南通市崇川区	安澜如院	住宅	竣工项目	47,143	64,270	103,130	0	0	0	103,130	14.62	0.45
90	杭州市拱墅区	天青里	住宅	竣工项目	33,541	50,312	86,093	0	0	0	86,093	18.82	0.04
91	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	1,082,900	1,333,706	1,854,939	477,188	0	0	1,118,929	109.73	2.06
92	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	竣工项目	130,552	336,050	442,023	0	0	0	442,023	64.67	0.06
93	厦门市同安区	九珑岸	住宅	竣工项目	31,664	75,280	108,847	0	0	0	108,847	31.96	0.30
94	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	在建项目	192,607	520,400	673,070	0	0	0	118,190	42.29	0.07

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
95	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	竣工项目	19,059	83,860	116,112	0	0	0	116,112	17.07	0.01
96	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	竣工项目	25,014	160,951	229,522	0	0	0	227,060	50.03	0.39
97	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	竣工项目	49,489	157,414	224,034	0	0	0	224,034	35.20	0.50
98	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	竣工项目	9,965	28,899	42,803	0	0	0	42,803	7.02	0.08
99	福州市晋安区	香颂花园	住宅	竣工项目	37,795	90,708	120,784	0	0	0	120,784	22.20	0.06
100	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	在建项目	8,913	28,000	40,775	40,775	0	0	0	17.34	0.94
101	福州市仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	405,010	202,224	0	0	202,786	59.00	1.43
102	福州市晋安区	香悦	住宅	竣工项目	18,069	43,366	55,821	0	0	0	55,821	11.27	0.21
103	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	竣工项目	14,165	39,662	52,452	0	0	0	52,452	12.41	0.26
104	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	竣工项目	137,686	463,110	675,146	148,981	0	148,981	675,146	83.28	2.64
105	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	竣工项目	48,612	150,696	210,094	210,094	0	210,091	210,091	45.00	1.73
106	广州市天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	0	0	0	373,798	68.33	0.02
107	广州市白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	0	0	0	151,663	54.94	0.11

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
108	广州市白云区	云湖壹号	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	2,147	0	0	199,387	50.61	0.16
109	东莞市	熙江玥庭	住宅	在建项目	17,899	54,409	70,274	70,274	0	54,337	54,337	12.63	0.71
110	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	在建项目	82,841	214,745	282,420	282,420	0	163,415	163,415	52.48	2.88
111	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	在建项目	241,036	298,104	354,070	1,811	0	0	211,225	35.55	0.04
112	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	竣工项目	108,204	270,509	423,821	0	0	0	423,821	92.66	0.45
113	成都市天府新区	首开•云著	住宅、商业	竣工项目	96,823	290,400	454,417	0	0	0	454,417	71.77	0.78
114	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	竣工项目	46,091	92,181	173,186	0	0	0	173,186	22.66	0.58
115	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	竣工项目	82,467	128,385	180,444	0	0	0	180,444	28.64	0.37
116	成都市成华区	臻礼著	住宅	在建项目	23,950	47,899	71,263	71,263	0	0	0	12.83	1.20
117	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	竣工项目	82,313	166,270	233,057	0	0	0	233,057	35.94	0.32
118	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	在建项目	1,211,574	613,105	720,045	0	0	0	126,446	79.62	0.34
119	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	301,660	926,072	1,223,894	213,006	0	0	944,277	138.40	1.17
120	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	62,372	54,695	79,960	6,860	0	0	73,101	20.67	0.20
121	天津市武清区	星尚广场(*)	商业	在建项目	14,565	26,217	36,179	36,179	0	0	0	2.82	0.26

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
122	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	0	0	0	116,483	19.59	0.03
123	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	竣工项目	194,396	389,063	559,597	0	0	0	559,597	120.15	0.18
124	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	竣工项目	173,782	210,592	354,731	0	0	0	354,731	63.50	0.20
125	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	135,248	0	23,084	158,751	36.34	0.84
126	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	在建项目	236,908	580,346	845,107	71,796	0	0	502,492	105.97	2.69
127	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	竣工项目	39,945	76,295	109,809	0	0	0	109,809	29.97	0.50
128	常州市武进区	春秋祥云如院(*)	住宅	竣工项目	38,513	76,996	101,659	0	0	0	101,659	18.35	0.22
129	南京市浦口区	新悦光年(*)	住宅	竣工项目	23,706	36,727	51,815	0	0	0	51,815	12.50	0.04
130	南京市鼓楼区	南京首开桃园礼著府(*)	住宅	在建项目	16,695	36,730	50,588	50,588	0	22,801	22,801	17.84	1.54
131	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	竣工项目	45,154	103,854	145,870	0	0	0	145,870	31.28	0.21
132	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府(*)	住宅	竣工项目	51,804	168,161	168,161	0	0	0	168,161	35.28	0.80
133	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑(*)	住宅等	竣工项目	16,309	39,142	52,871	0	0	0	52,871	9.64	0.20
134	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	竣工项目	62,710	141,355	189,586	0	0	0	184,246	23.29	0.20
135	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	0	0	0	466,983	78.34	0.23

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
136	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	竣工项目	105,422	231,902	332,814	0	0	0	332,814	50.17	0.43
137	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	竣工项目	62,687	147,547	187,540	0	0	0	187,540	56.97	0.36
138	福州市鼓楼区	中泰广场(*)	办公	竣工项目	11,570	30,082	41,902	41,902	0	41,608	41,608	6.52	0.58
139	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	竣工项目	58,986	88,500	153,648	0	0	0	153,648	34.15	0.21
140	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	竣工项目	63,722	163,333	258,358	0	0	0	258,358	57.97	0.28
141	厦门市海沧区	保利·首开云禧(*)	住宅等	在建项目	68,783	179,500	250,100	76,820	0	76,740	163,738	68.90	1.04
142	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	竣工项目	45,232	122,125	158,899	0	0	0	158,899	16.24	0.06
143	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、办公	在建项目	111,571	507,661	687,881	167,015	0	167,015	609,081	142.04	1.54
144	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	在建项目	196,605	356,840	475,500	48,686	0	0	410,115	32.50	0.02
145	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	竣工项目	135,173	296,836	486,610	0	0	0	486,610	71.86	0.12
146	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,431	12,970	0	0	302,461	40.98	0.50
147	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	竣工项目	62,169	155,422	241,418	0	0	0	241,418	23.61	0.02
148	重庆市两江新区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	竣工项目	413,989	652,182	824,340	0	0	0	824,340	60.31	0.01
		京外合计			11,512,749	20,068,602	27,400,854	3,222,792	0	969,663	21,303,206	3,535.51	42.93

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
		总计			17,607,888	29,897,221	42,862,458	6,888,203	312,639	2,452,503	34,162,333	7,352.36	100.51

注：
1、项目用地面积为包括项目代征用地的总土地面积。
2、总投资额为项目的预计总投资额（含地价）。
3、在建建筑面积、新开工面积、竣工面积，均为报告期内数值。总累计竣工面积为项目历年（包含报告期）累计竣工情况。
4、在建建筑面积-新开工面积=当期复工面积。
5、标*号项目，为公司非并表合作项目。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	8.19	2,664	3,863	4,365.88	55,754
2	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	236,803	12.84	27,712	39,820	107,685.24	110,784
3	北京市丰台区	璞瑆公馆	住宅、商业	166,496	15.47	2,127	9,768	59,013.28	1,546
4	北京市丰台区	大绿地	住宅	378,241	20.84	18,505	-	-	378,241
5	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	260,140	23.41	5,175	-	268.53	9,339

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
6	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,206	19.57	379	16,026	4,726.29	1,777
7	北京市顺义区	金禧璞瑆	住宅	238,285	15.28	11,376	18,870	36,126.49	93,171
8	北京市顺义区	璞瑆润府	住宅、托幼	126,777	9.15	45,315	90,141	274,450.77	36,636
9	北京市顺义区	中晟新城	住宅	526,806	44.90	622	762	1,455.48	66,372
10	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,217	21.92	1,072	680	393.09	32,218
11	北京市丰台区	端礼著	住宅等	138,621	12.61	21,186	113,203	621,743.91	25,418
12	北京市昌平区	梧桐星宸	住宅、教育等	155,133	6.81	10,032	-	-	155,133
13	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	144,839	6.41	11,786	-	-	144,839
14	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	148,902	13.44	2,571	2,583	896.71	2,352
15	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,976	7.58	369	419	186.58	13,556
16	北京市通州区	缇香郡	住宅、商业、办公	404,760	34.27	2,796	783	459.62	30,911
17	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,857	19.54	415	1,900	2,513.77	4,545
18	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	152,479	11.68	1,072	777	1,725.72	37,087
19	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	224,231	16.91	3,700	4,745	10,985.95	55,141

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
20	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	118,530	10.92	486	106,884	691,585.29	11,646
21	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	80,549	7.66	543	22,112	75,530.98	4,048
22	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	208,002	13.23	3,520	-	-	-
23	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	124,568	4.80	14,681	-	-	-
24	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	101,288	3.18	5,679	-	-	-
25	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	382,005	30.15	48,465	-	-	-
26	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	108,256	9.93	664	-	-	-
27	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	120,560	7.27	311	-	-	-
28	北京市大兴区	京玺(*)	住宅	68,066	2.63	12,571	-	-	-
29	北京市门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商业	377,249	0.77	5,405	-	-	-
30	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	176,714	5.97	10,314	-	-	-
31	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	331,599	32.41	3,618	-	-	-
32	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	217,012	17.52	10,010	-	-	-
33	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	126,653	6.19	8,910	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
34	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	272,958	27.03	30,571	-	-	-
35	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	182,665	8.20	3,250	-	-	-
36	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	198,294	15.64	11,501	-	-	-
37	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	470,274	43.36	1,285	-	-	-
38	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	306,540	24.97	3,057	-	-	-
39	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	142,517	12.42	3,736	-	-	-
40	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	145,553	4.73	10,112	-	-	-
41	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	119,856	11.02	4,745	-	-	-
42	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	236,139	10.05	6,175	-	-	-
43	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,106	38.16	9,419	-	-	-
44	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,612	10.26	2,617	-	-	-
		京内其他项目		-	-	42,341	69,394	67,538.39	-
		京内其他项目(*)		-	-	41,139	-	-	-
		京内合计		9,296,994	679.29	463,999	502,732	1,961,651.96	1,270,515

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
45	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,756	39.10	7,067	7,138	2,542.70	38,552
46	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	190,779	15.30	5,185	9,208	4,851.01	34,973
47	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	12.03	14,960	16,314	6,215.91	282,640
48	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	17.29	1,186	1,014	318.59	1,232,245
49	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,267,691	121.97	37,094	12,215	4,986.04	275,858
50	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	570,017	46.95	11,781	9,566	5,415.31	92,808
51	大连市中山区	大连铂郡	住宅	167,450	14.62	453	25	20.00	91,590
52	大连市中山区	国风华韵	商业、办公、酒店	197,953	4.50	15,721	15,809	20,183.66	154,638
53	苏州市高新区	棠前如苑	住宅	242,602	18.72	1,800	740	928.86	36,779
54	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,392	18.08	3,626	3,219	7,044.69	47,772
55	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,374	23.94	40,981	16,358	20,443.10	25,847
56	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	394,316	35.86	7,799	28,757	103,532.80	49,011
57	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	17.68	1,860	2,638	2,693.44	131,807
58	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	38,888	3.47	3,370	4,936	7,732.91	4,369

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
59	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	934,364	48.76	16,546	12,867	5,759.90	488,592
60	南通市崇川区	安澜如院	住宅	92,151	5.22	10,238	13,576	15,344.58	43,320
61	杭州市拱墅区	天青里	住宅	35,441	3.22	935	1,008	5,058.69	11,402
62	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,070,801	73.95	46,194	45,209	24,745.03	898,892
63	厦门市同安区	九珑岸	住宅	89,504	8.09	3,729	32,315	35,348.27	9,137
64	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	404,200	7.71	5,021	5,137	3,348.66	368,227
65	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,150	7.41	642	699	834.74	41,541
66	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	9.35	6,278	10,165	12,665.18	69,304
67	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	193,125	15.90	3,452	3,799	3,108.68	49,841
68	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,749	8.44	8,722	10,663	21,712.62	31,384
69	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	38,516	1.80	4,425	-	-	38,516
70	福州市仓山区	云洲郡	住宅	322,943	8.17	17,616	22,381	28,921.14	245,990
71	福州市晋安区	香悦	住宅	32,415	2.65	1,595	3,648	6,937.24	7,239
72	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	46,982	4.41	22,303	29,354	67,080.30	3,840

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
73	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	381,090	32.34	8,174	14,359	31,783.87	254,267
74	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	182,098	8.56	16,083	72,828	194,262.49	109,270
75	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,523	32.99	4,362	454	132.75	9,562
76	广州市白云区	云湖壹号	住宅	189,995	10.90	19,147	24,906	58,247.42	90,398
77	东莞市	熙江玥庭	住宅	65,404	3.38	14,133	38,123	39,217.49	27,281
78	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	263,963	6.23	5,407	61,916	97,894.86	202,047
79	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,400	17.90	5,737	11,017	8,923.86	112,982
80	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	391,804	29.68	1,320	3,881	4,825.62	99,332
81	成都市天府新区	首开•云著	住宅、商业	405,988	31.41	1,628	8,526	16,751.31	94,877
82	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	128,362	10.84	2,446	3,053	4,300.68	20,427
83	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	167,923	15.14	4,650	3,206	5,909.03	20,122
84	成都市成华区	臻礼著	住宅	59,200	4.49	29,501	-	-	59,200
85	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	215,540	18.78	20,079	32,788	34,652.82	29,445
86	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,654	5.54	2,804	5,015	4,800.44	520,622

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
87	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	816,600	65.33	2,004	-	-	-
88	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	67,055	5.44	5,659	-	-	-
89	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,916	9.79	9,970	-	-	-
90	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	467,338	44.20	1,231	-	-	-
91	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,845	23.13	19,083	-	-	-
92	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	233,958	10.64	12,529	-	-	-
93	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	677,510	31.15	61,508	-	-	-
94	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	95,788	7.91	5,901	-	-	-
95	常州市武进区	春秋祥云如院(*)	住宅	90,963	7.31	34,370	-	-	-
96	南京市鼓楼区	南京首开桃园礼著府(*)	住宅	44,626	3.91	6,220	-	-	-
97	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府(*)	住宅	117,624	8.65	12,513	-	-	-
98	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑(*)	住宅等	41,501	3.98	5,710	-	-	-
99	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	126,880	12.54	20,354	-	-	-
100	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	19.71	22,792	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售（含已预售）面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
101	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	14.39	2,614	-	-	-
102	福州市鼓楼区	中泰广场(*)	办公	37,905	0.09	640	-	-	-
103	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	190,966	10.91	5,954	-	-	-
104	厦门市海沧区	保利·首开云禧(*)	住宅等	234,435	7.14	7,760	-	-	-
105	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	9.49	9,779	-	-	-
106	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、办公	505,913	37.17	50,603	-	-	-
107	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	30.15	1,838	-	-	-
108	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,916	20.90	1,418	-	-	-
109	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,783	17.60	1,743	-	-	-
110	重庆市两江新区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	71.01	9,801	-	-	-
		京外其他项目		-	-	24,963	37,585	21,064.64	-
		京外其他项目(*)		-	-	20,193	-	-	-
		京外总计		19,743,870	1,292.64	793,202	636,413	940,541.36	6,455,947
		合计		29,040,864	1,971.92	1,257,202	1,139,145	2,902,193.32	7,726,462

注：
1、可供出售面积为项目预计总可售面积，包括已售面积和未售面积。
2、已售（含已预售）面积为报告期当期销售面积。
3、累计销售面积为项目历年（包含报告期）累计情况。
4、所列项目不包括报告期未开盘项目；其他项目为公司各非重点项目合计。
5、标*号项目，为公司非并表合作项目。
6、上表中“其他项目”中，主要结利情况如下：

项目	结转面积(平方米)	结转收入金额（万元）
熙悦宸著	3,083	6,628.10
熙悦丽博	30,702	25,024.66
熙兆嘉园	22,593	15,647.40
香溪郡	3,233	3,663.27
华樾国际	478	1,388.39
璞瑆墅	3,426	5,731.26
白盆窑项目	3,904	6,040.93
京内其他项目	1,975	3,414.37
京内合计	**69,394**	**67,538.39**
熙悦九里	872	38.53
国风悦都	757	497.03
东城金茂悦二期	631	288.07
花满庭	1,030	1,779.60
厦门领翔上郡	1,504	1,449.44
厦门领翔国际	23,290	10,395.25
乌山九巷	988	129.16
首开融侨·首融府	1,096	484.31
白马映书台	6,317	4,953.72
熙悦锦城	556	61.86
京外其他项目	544	987.66
京外合计	**37,585**	**21,064.64**
总计	**106,980**	**88,603.02**

报告期内，公司共计实现销售金额1,784,451.16万元，销售面积1,257,202平方米，实现结转收入金额2,902,193.32万元，结转面积1,139,145平方米，上述主要在售项目（未包含未销售项目）报告期末待结转面积7,726,462平方米。

4、 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

5、 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
9,831,664.28	3.54	54,222.58

6、 其他说明

□适用 √不适用

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

1、公司投资情况

报告期内投资总额（万元）	230,692.79
投资额增减变动数（万元）	-181,222.71
上年同期投资额（万元）	411,915.50
投资额增减幅度（%）	-44.00%

2、被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	股权取得比例	报告期内出资额（万元）	出资方式
北京俊泰商业管理有限公司	房地产开发经营	100%	110.00	货币资金
北京首开乐尚住房租赁有限公司	房地产开发经营	100%	100.00	货币资金
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	房地产开发经营	100%	40,141.90	货币资金
大连中美居置业有限公司	房地产开发经营	-	100,000.00	货币资金
北京诺德兴泰置业有限公司	房地产开发经营	25%	47,509.47	货币资金
北京骏泰置业有限公司	房地产开发经营	-	4,600.00	货币资金
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	41.207356%	35,252.07	债权
国奥投资发展有限公司	房地产开发经营	-	2,979.35	货币资金
合计	-	-	230,692.79	-

1、 重大的股权投资

□适用 √不适用

2、 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	1,819,044,224.99	-222,636,181.63	-	-	-	234,823,221.50	159,447,831.13	1,521,032,652.99
其他	109,710,151.78	-	-	-	-	108,420,667.56	210,515.78	1,500,000.00
合计	1,928,754,376.77	-222,636,181.63	-	-	-	343,243,889.06	159,658,346.91	1,522,532,652.99

证券投资情况
□适用 √不适用

证券投资情况的说明
□适用 √不适用

私募基金投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	0.00	-	-	-	-	-	-	0.00
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	203,758,060.47	-17,972,524.69	-	-	-	-	-	185,785,535.78
芜湖融德高和投资中心（有限合伙）	231,953,890.06	-56,204,748.88	-	-	-	-	-	175,749,141.18
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	71,025,569.65	-71,025,569.65	-	-	-	-	-	0.00
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	287,210,267.48	66,087.69	-	-	-	4, 871, 232. 88	-	282,405,122.29
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	157,143,958.54	-88,743,212.23	-	-	-	107,996,619.81	107,996,619.81	68,400,746.31

芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	0.00	-	-	-	-	-	-	0.00
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	280,373,368.85	-9,038,658.14	-	-	-	121,955,368.81	51,451,211.32	200,830,553.22
金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）	187,579,109.94	20,282,444.27	-	-	-	-	-	207,861,554.21
芜湖和美股权投资合伙企业（有限合伙）	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00
合计	1,819,044,224.99	-222,636,181.63	-	-	-	234,823,221.50	159,447,831.13	1,521,032,652.99

衍生品投资情况
□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

（六）重大资产和股权出售

□适用 √不适用

（七）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用
主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况
□适用 √不适用

报告期内取得和处置子公司的情况
√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京尊泰置业有限公司	投资设立	-
北京首开乐尚住房租赁有限公司	投资设立	-
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立	-
北京俊泰商业管理有限公司	投资设立	-
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立	-
天津首开津泰置业有限公司	投资设立	-
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	股权转让	-
首开和信国际有限公司	注销	-
苏州首开润泰置业有限公司	注销	-

其他说明
□适用 √不适用

（八）公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

“十五五”期间，国家将进一步加强财政、货币政策协同，增强宏观政策取向一致性；房地产政策重心从“增量调控”转向“存量优化”与“品质提升”，国家“十五五”《规划建议》明确将“推动房地产高质量发展”纳入民生保障范畴，房地产发展新模式将重点围绕“优化保障性住房供给、因城施策增加改善性住房供给、建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’、建立房屋全生命周期管理制度”等方面展开；与此同时，大力实施城市更新上升为国家战略。北京市“十五五”规划、市政府工作报告都部署要大力推动城市更新，建立可持续的更新模式。

“十五五”期间，北京坚持以新时代首都发展为统领；深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略；深入实施京津冀协同发展战略；更加注重优化提升首都功能；更加注重增进民生福祉；更加注重增强创新动能；更加注重深化改革开放；更加注重加强超大城市治理，着力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市；更加注重统筹发展和安全。

房地产市场进入总量趋稳、结构分化、供需再平衡的新阶段，一方面“新市民”刚性住房需求有待持续释放，另一方面改善性需求市场广阔，老龄化加速催生适老化住宅、康养地产等新兴需求，家庭小型化推动小户型、多功能产品创新，多孩家庭对空间功能复合性提出更高期待，居民对提升居住品质愿望更为强烈；一线城市及都市圈核心板块将展现较强需求韧性和资产保值能力。

头部房企加速从单一开发转向“开发+运营+服务”，从“重资产持有运营”转向“轻资产管理输出”，普遍强化投资精准性，严控资金安全与收益底线，商业运营、代建代管、物业服务等业务快速拓展，成为稳定现金流和利润的重要支撑。具备资源整合能力的企业积极响应政策号召，通过深度参与城市更新等国家战略，实现区域价值提升、品牌信用积累、政府关系深化和运营能力沉淀，并通过 REITs 等资本化工具逐步打通“投融建管退”闭环。

技术变革正成为驱动房地产行业高质量发展的关键变量。数字化与智慧地产深度融合，人工智能（AI）、物联网、大数据等技术广泛应用于数字营销、物业运维、智能家居及社区管理，显著提升客户体验与运营效率；装配式建筑、绿色建材在政策强力推动下渗透率快速提升，BIM 技术、建筑机器人、智能工地系统广泛应用，有效提高工程精度、施工效率与安全水平。科技赋能正从设计、建造走向运营全链条，推动行业降本、提质、增效。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

党建引领一以贯之。将党的领导全面融入公司治理各环节、战略执行全过程，确保企业始终沿正确方向稳健前行。坚决贯彻落实党中央关于房地产发展新模式、城市更新、新质生产力等重大战略决策部署，深刻把握“看北京首先要从政治上看”的要求，自觉把服务保障首都功能作为首要任务，持续推动党的政治优势、组织优势转化为引领高质量发展的核心动力与创新活力。

做强房地产主业。房地产主业是公司转型发展的立身之本，涵盖高品质开发、城市更新、持有型资产经营三大业务板块，必须坚定不移走“区域聚焦、重点突破、优化提升”的发展路径，加快构建开发能力与全周期经营服务能力“并驾齐驱”的新格局：

高品质开发是稳固企业生存根基的基本盘。坚持区域聚焦，增量布局重点聚焦北京高能级核心区域；另一方面产品聚焦，重点通过中高端改善型“好房子”产品力打造与高效周转，持续贡献经营性现金流，推动开发模式由“规模导向”向“品质与效率导向”转变，并不断夯实高品质住宅开发能力，为大型片区城市更新、代建代管等业务拓展提供坚实支撑。

城市更新是响应国家战略、推动转型发展的主战场。一方面立足自身，主动对接、盘活集团内部资源，重点挖掘非经、存量商办及自持资源；另一方面拓展外部，积极承接国家级、市级及成片区的重点城市更新项目，集中打造可复制、可推广的城市有机更新标杆，全面提升城市功能与人居环境品质，切实履行首都国企使命担当，并为公司开发、运营、服务、代建代管等专业能力协同作战打造统一战场。

持有型资产经营主要包括商业、办公、酒店、长租公寓等业态，是获取持续稳定现金流、平衡开发周期性风险的重要载体。坚持优化提升，重点围绕在手优质项目以及城市更新形成的优质资产，依托差异化定位与精细化运营，系统提升资产收益水平，打造可复制、可持续的资产经营范式，构建具备长期竞争力的增长极，为轻资产管理能力输出奠定专业基础。

拓展“两翼”业务。中高端物业服务与代建代管业务是公司延伸价值链、拓宽发展空间、实现轻资产转型的主要阵地，与房地产主业形成紧密互动、彼此赋能的协同发展格局。中高端物业服务是深化客户黏性、提高产品溢价的关键抓手。作为构建社区治理与美好生活生态的基础支撑，依托城市更新片区、配套项目及存量近 600 万平方米物业服务资源，以现有平台为基础，提供覆盖商业、中高端住宅等场景的市场化、专业化、品质化服务，构建“更新—运营—服务”生态闭环，筑牢品牌口碑，增强市场影响力。

代建代管是拓展轻资产合作、输出首开标准的关键通道。作为轻资产赛道专业能力输出的重要支撑，整合在城市更新、片区综合开发等领域积累的全过程管理经验，面向政府及企业客户提供标准化、专业化、全周期的代建代管服务，稳步拓展稳定的服务性收入。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2026 年是“十五五”规划开局之年，做好全年工作，责任重大、影响深远。公司全年总体工作要求是：全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实中央经济工作会议部署，认真落实集团第三次党代会精神，坚持稳中求进工作总基调，围绕“防风险、强管理、谋转型”工作主线，以实干稳经营，统筹现金流安全与控亏减亏；以协同破困局，统筹向内挖潜与向外借力；以创新求发展，统筹市场化运作机制与国企使命担当；坚决守住风险底线，在服务首都功能和城市更新行动中找准发展支点，有序探索契合公司特色的多元化转型路径，加快打造可持续的利润增长点，全力打好“十五五”开局之战，为公司可持续发展争取时间、空间和主动权。

公司 2026 年主要经营计划指标安排如下：

计划实现销售面积113.4万平方米，开复工面积465.8万平方米，新开工面积19.7万平方米，竣工面积103.7万平方米；实现物业租赁面积213.7万平方米。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

近年来，我国房地产市场供求关系发生重大变化，部分项目、部分城市出现局部供过于求情形，导致房地产销售和价格出现较大幅度回落。综合各种因素看，我国房地产业正处于发展阶段变化的重要节点，新旧模式转换需要时间，市场行为逻辑转变也需要时间。

面对挑战，公司迎难而上，积极部署：一方面，创新优化项目营销策略，全力推动销售去化；另一方面，密切跟踪并积极研判重点城市土地市场机遇，战略布局，在保障合理利润的前提下，积极参与土地竞拍，力争获取一定规模的新增土地储备。

2、资金风险

公司目前负债率较高、债务结构仍需优化。

针对上述风险，公司将统筹提升资产周转与效益，积极创新融资工具与模式、提高资金利用效率、强化全员资金成本意识，在稳固与授信银行良好合作的基础上，积极拓展与各类投资机构的战略合作，确保公司现金流的持续稳健与安全。

3、经营风险

公司市场份额收缩、获取新项目减少、新项目储备不足；少数合作开发项目因合作方出现资金周转压力，影响了合作开发项目的运营和融资工作。

针对上述风险，公司将积极把握政策机遇，统筹优化量价策略，全力攻坚销售回款。公司将深化市场趋势研判与竞品动态追踪，强化过程督导，坚持效益最大化原则。对于缺乏市场竞争力的住宅项目，将采取措施加速去化；对于非核心区域的空置商办等滞重资产，力争尽快处置。针对核心区位资产，则结合公司财务状况，统筹平衡利润目标与去化效率。与此同时，公司将加强对合作方“或有风险”的前瞻性管控，构建跨部门联动机制，审慎研判风险性质及潜在影响，力争将潜在风险控制在合理区间内。

(五)其他

□适用 √不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

（一）三会召开情况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会、上海证券交易所有关法律法规的要求，结合公司实际情况，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构建设，规范公司运作，切实维护公司及全体股东的利益。公司股东会、董事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东会、董事会和监事会，并认真履行职责。关联董事能够主动对关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。

依据《公司法》规定，推动公司治理架构优化升级。2025 年公司正式取消监事会，由董事会审计委员会承接《公司法》规定的原监事会的职权，构建起以审计委员会为核心、权责清晰的新型治理监督机制，提升了监督工作的专业性与针对性。

1.股东和股东会

公司严格按照中国证监会《上市公司股东会规则》以及《公司章程》《公司股东会议事规则》的要求，规范股东会的召集、召开和表决程序，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东会的合法有效；公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东能和大股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。报告期内，公司组织召开临时股东会 7 次、年度股东会 1 次，审议通过议题 31 项，听取汇报 1 项。主要集中在融资担保、定期报告等事项。

2.董事和董事会

公司董事会会议严格按照《公司章程》《董事会议事规则》的规定召集、召开、表决。报告期内，召开董事会 19 次，审议通过议题 110 项，听取汇报 5 项。召开董事会各专门委员会会议 24 次，其中战略与投资委员会 6 次、提名薪酬与考核委员会 5 次、审计委员会 9 次、独立董事专门会议 4 次，审议议题及听取汇报 46 项。

3.监事和监事会

公司监事会成员能够严格按照《公司章程》《监事会议事规则》的规定，出席监事会会议和列席董事会会议，认真履行自己的职责，对公司财务情况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行了监督，对公司的治理结构提出意见和建议，维护了公司及股东的合法权益。报告期内，召开监事会 3 次，审议通过议题 9 项。

报告期内，根据《中华人民共和国公司法》及中国证监会发布的《上市公司章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，公司于 2025 年 9 月 17 日通过 2025 年第四次临时股东会，通过了修订《公司章程》的决议，并取消了监事会，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。公司监事及监事会履职至 2025 年 9 月 17 日。

（二）2025 年董事会工作重点

2025 年，公司董事会紧紧围绕“定战略、作决策、防风险”的职责定位，始终秉承规范运作的公司治理理念，坚持科学决策、不断完善公司治理结构，为公司高质量可持续发展奠定基础。召开董事专题沟通会 6 次，对公司战略发展、经营转型、风险研判、化债纾困等进行研讨。

公司按照最新监管要求，修订完善《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会审计委员会实施细则》《关联交易实施规则》《信息披露管理办法》《信息披露暂缓与豁免管理制度》《独立董事管理办法》《独立董事专门会议实施细则》《董事会秘书工作办法》《年报工作管理办法》《首开股份募集资金管理办法》《投资者关系管理办法》《内幕信息知情人登记管理办法》《对外捐赠管理办法》《债券募集资金使用管理办法》《债券信息披露事务管理办法》《重大信息内部报告实施细则》等多项核心制度，废止《监事会议事规则》《独立董事年报工作实施细则》《年度报告管理实施细则》《董事会议题征集管理办法》，构建起与监管要求和公司发展适配的制度体系，为公司规范运作提供坚实制度保障。

公司不断提升董事会议题的合规性，持续推进董事会授权体系建设，为提升董事履职提供便利性，督促董监高按期参加证券监管部门的合规培训，增强“关键少数”履职能力；邀请董事对公司重要项目进行实地调研，确保外部董事深度参与公司治理，创造董事和公司管理层、中层管理人员以及基层员工多方交流的机会。

（三）信息披露和投资者关系工作情况

公司严格遵守《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引》等相关规定。报告期内，在指定媒体上披露定期报告 4 篇、临时公告 117 篇，合计 121 篇，准确、真实、完整、及时地披露有关信息，充分履行上市公司信息披露义务，确保所有股东平等地获得信息，最大限度地保障其合法权益。

报告期内，公司继续加强与资本市场沟通，保持与资本市场良性互动，采取多种形式，传递公司经营动态，解读公司信息。为便于广大投资者更全面深入地了解公司经营成果、财务状况，2025 年 5 月 22 日、9 月 25 日及 11 月 26 日，公司分别举行 2024 年度暨 2025 年第一季度业绩说明会、2025 年半年度及三季度业绩说明会，与投资者进行交流。

（四）内幕知情人登记管理工作情况

公司严格按照中国证监会关于加强内幕信息知情人登记管理的相关规定，根据中国证监会最新要求及《公司章程》规定，报告期内新修订了《内幕信息知情人登记管理办法》，在公司发布定期报告等重大事件之前做好内幕信息的保密管理工作，并对内幕信息知情相关人员做好登记备案工作。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

√适用 □不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照相关法律、法规的要求规范运作，与公司资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立，公司具有独立完整的自主经营能力。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

√适用 □不适用

公司控股股东首开集团承诺：

在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。

原项目处于收尾阶段的海南燕海，其原开发的“富颐花园小区”项目于 2007 年 9 月竣工，但“富颐花园小区”项目尚余部分住宅没有销售完毕，对于海南燕海，首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。

在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。

上述承诺长期有效，且严格履行。

目前相关进展如下：

海南燕海公司已经注销。

首开集团与房地集团根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会要求合并重组后，房地集团全资子公司房地置业（主营业务为房地产开发、非经营性资产处置）成为首开集团三级非上市子企业。因房地置业主营业务与股份公司形成同业竞争，为履行避免同业竞争承诺，首开集团将房地置业及所属企业托管至股份公司。

房地集团另一全资子公司北京天运房地产综合开发经营有限责任公司（现为首开集团子公司北京首开资产管理有限公司之子公司），自 2002 年改制成立以来一直专注于保障性住房市场的运作开发，现有开发项目两个：赤城项目已实现竣工交付、天成家园已全部销售完毕。后续，该公司不再以任何形式新增商品房开发项目。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
李岩	董事长	男	56	2019/8/2	至今	0	0	0	--	--	是
阮庆革	董事	男	56	2012/11/22	2025/9/16	0	0	0	--	--	是
赵龙节	董事	男	55	2021/8/5	至今	0	0	0	--	87.51	否
	总经理			2021/5/21	2026/1/6						
李捷	常务副总经理	男	55	2024/7/11	2026/1/5	0	0	0	--	82.43	否
	总经理			2026/1/6	至今						
张国宏	董事	男	57	2023/6/8	2025/9/16	0	0	0	--	78.15	否
	职工董事			2025/9/17	至今						
王宏伟	监事会主席	男	59	2024/9/30	2025/9/16	0	0	0	--	77.15	否
	董事			2025/10/15	至今						
蒋翔宇	董事	男	39	2020/12/9	2025/5/20	0	0	0	--	--	是
屠楚文	董事	男	47	2024/5/28	2026/4/2	0	0	0	--	--	是
李大进	独立董事	男	67	2023/3/13	至今	0	0	0	--	21.00	否
秦虹	独立董事	女	62	2020/12/9	至今	0	0	0	--	21.00	否
王艳茹	独立董事	女	55	2024/5/28	至今	0	0	0	--	21.00	否
陈刚	监事	男	53	2019/8/1	2025/9/16	0	0	0	--	79.65	否
袁韶宇	监事	男	56	2023/6/8	2025/9/16	0	0	0	--	70.81	否
胡瑞深	副总经理	男	60	2024/9/13	2025/4/30	0	0	0	--	33.94	否
王栎新	副总经理	男	57	2021/5/21	至今	0	0	0	--	79.15	否
张绍辉	副总经理	男	55	2023/1/31	至今	0	0	0	--	78.15	否

刘安	副总经理	男	60	2012/11/22	2026/2/28	0	0	0	--	81.65	否
王奥	总会计师	女	41	2024/7/11	至今	0	0	0	--	82.68	否
娄涛	副总经理	男	48	2024/7/11	至今	0	0	0	--	84.31	否
李岩	副总经理	男	43	2024/7/11	2026/3/18	0	0	0	--	86.70	否
王怡	总经理助理	男	58	2023/10/26	至今	14,449	14,449	0	--	74.69	否
高士尧	总法律顾问	女	43	2021/5/21	至今	0	0	0	--	76.83	否
	董事会秘书			2024/2/29	至今						
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	1,216.80	/

姓名	主要工作经历
李岩（董事长）	1969年4月出生，大学本科学历，正高级经济师。2010年8月至2016年8月，任北京市西城区人民政府副区长。2016年8月，任首开集团董事、总经理。2016年12月至2019年8月，任首开股份副董事长。2019年8月起，任首开股份董事长。
阮庆革	1969年10月出生，研究生学历，高级经济师。2011年9月至2016年6月，任首开集团总经济师，2016年6月起，任首开集团副总经理。2015年1月至2024年8月，任首开集团总法律顾问。2012年11月至2025年9月，任首开股份董事。
赵龙节	1970年9月出生，博士研究生学历，正高级经济师。2008年2月至2021年5月，任首开股份副总经理。2021年5月，任首开股份总经理。2021年6月至2026年1月，任首开股份党委副书记。2026年1月起，任首开股份党委书记。2021年8月起，任首开股份董事。
李捷	1970年9月出生，大学本科学历，高级工程师、全国房地产经纪人。2010年9月至2021年8月，任北京首开仁信置业有限公司董事长、总经理。2021年5月至2024年7月，任首开股份副总经理。2024年7月至2026年1月，任首开股份常务副总经理。2026年1月起，任首开股份总经理。2025年9月起，任首开股份董事。
张国宏	1968年9月出生，研究生学历，2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月，任首开股份党委副书记。2019年8月至2023年6月，任首开股份职工监事；2023年6月至2025年9月，任首开股份董事。2025年9月起，任首开股份职工董事。
王宏伟	1966年11月出生，博士研究生学历，教授级高级工程师、正高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师、前期开发部主任，首开集团总规划师。2008年2月至2024年9月，任首开股份总经济师。2024年9月至2025年9月，任首开股份监事会主席。2025年10月起，任首开股份董事。
蒋翔宇	1986年1月出生，研究生学历，中国注册会计师，特许金融分析师。2014年6月至2016年9月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理。2017年1月起，任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。2020年12月至2025年5月，任首开股份董事。

屠楚文	1978年10月出生，大学本科学历，毕业于上海交通大学，获得学士学位，对外经贸大学在职研究生，获得硕士学位。2018年1月至2023年5月任大同市金融控股集团董事、大同市政府产业投资引导基金有限公司总经理；2023年5月至今，任君康人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理（主持工作)。2024年5月至2026年4月，任首开股份董事。
李大进	1958年4月出生，大学本科学历。1977年至1981年在部队服役；1982年至今分别任职北京朝阳法律顾问处、北京天达律师事务所、北京天达共和律师事务所任主任、合伙人。2013年3月当选第十二届全国人民代表大会代表，2018年3月任第十三届全国政协委员及社会和法制委员会委员。现任北京天达共和律师事务所合伙人会议主席。2023年4月起，任首开股份独立董事。
秦虹	1963年1月出生，经济学硕士。曾任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019年5月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019年11月至2020年6月任房天下独立董事；2020年11月25日至2023年6月30日，任华润万象生活有限公司独立非执行董事，2020年11月16日至2023年8月15日，任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事，现任华润置地有限公司（港股1109）独立董事。2020年12月起，任首开股份独立董事。
王艳茹	1970年5月出生，博士研究生学历，管理学博士学位，教授，博士生导师，中国注册会计师。2017年9月至今在中国社会科学院大学商学院任教，曾担任上市公司酒鬼酒股份有限公司独立董事。2024年5月起，任首开股份独立董事。
陈刚	1972年11月出生，研究生学历，高级工程师、高级政工师。2017年9月至2021年4月，任首开股份纪委副书记。2021年4月，任首开股份纪委书记。2019年8月至2025年9月，任首开股份监事。
袁韶宇	1969年4月出生，大学本科学历，工程师，2010年8月至2021年8月，任绵阳首开兴泰置业有限公司副总经理。2021年8月至2023年6月，任首开股份纪检部副部长。2023年7月起，任首开股份纪检部部长。2023年6月至2025年9月，任首开股份职工监事。
胡瑞深	1965年3月出生，研究生学历，教授级高级工程师。2008年2月至2024年9月，任首开股份总工程师，2024年9月至2025年4月，任首开股份副总经理。
刘安	1965年11月出生，研究生学历，高级工程师。2010年9月至2026年2月，任首开股份副总经理。
王栎新	1968年6月出生，研究生学历，正高级会计师。曾任首开集团副总会计师兼财务部经理。2019年8月至2021年5月，任首开股份监事。2021年5月起，任首开股份副总经理。
张绍辉	1970年4月出生，大学本科学历，正高级工程师。2011年1月至2018年3月任首开股份项目管理三部部长；2018年2月起，任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理。2021年5月至2023年1月，任首开股份总经理助理。2023年1月起，任首开股份副总经理。
王奥	1984年7月出生，研究生学历、工商管理硕士，正高级会计师，注册会计师，英国特许公认会计师。2017年4月至2020年9月，任首开控股（国际）有限公司财务部经理。2020年9月至2022年4月，任首开集团财务部副部长（主持工作）。2022年4月起，任首开股份财务管理部部长。2021年8月至2022年4月，任首开股份监事。2023年6月至2024年9月，任首开股份副总会计师。2024年2月，任首开股份财务负责人。2024年9月起，任首开股份总会计师。
娄涛	1977年12月出生，大学本科学历，项目管理硕士，正高级经济师。2011年12月至2016年9月任首开股份战略投资部部长；2016年7月至2021年12月任首开股份项目管理一部部长；2021年12月起，任首开股份投资管理部部长。2024年7月起，任首开股份副总经理。
李岩(副总经	1982年7月出生，大学本科学历，项目管理硕士，高级经济师。2010年2月至2017年7月任首开股份志信分公司部门经理；2017年8

理）	月至 2021 年 12 月，任首开股份志信分公司副总经理；2022 年 1 月至 2023 年 6 月，任首开股份志信分公司总经理。2024 年 7 月至 2026 年 3 月，任首开股份副总经理。
王怡	1967 年 2 月出生，工商管理硕士，正高级经济师。2008 年 2 月至 2023 年 12 月任首开股份董事会秘书，2023 年 10 月至今任首开股份总经理助理，现兼任北京首开盈信投资管理有限公司董事长、总经理。
高士尧	1982 年 6 月出生，大学本科学历，经济学硕士，具有法律职业资格、非执业注册会计师。2013 年 2 月至 2018 年 10 月，任首开股份法务审计部副部长；2018 年 10 月至 2021 年 12 月，任首开股份审计部部长。2021 年 5 月起，任首开股份总法律顾问。2021 年 12 月起，兼任首开股份法律合规部部长；2024 年 2 月，兼任首开股份董事会秘书。

其它情况说明
□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
董事长李岩	首开集团	董事、总经理	2016 年 8 月	
阮庆革	首开集团	副总经理	2016 年 6 月	
阮庆革	天鸿集团	董事长	2011 年 11 月	2025 年 8 月
阮庆革	北京首开城市运营服务集团有限公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 1 月
屠楚文	君康人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理（主持工作)	2023 年 5 月	
蒋翔宇	百年保险资产管理有限责任公司	权益投资部副总经理	2017 年 1 月	
在股东单位任职情况的说明	-			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李大进	北京天达共和律师事务所	合伙人会议主席、创始合伙人	1993 年 1 月	
秦虹	中国人民大学国家发展与战略研究院	高级研究员	2019 年 5 月	
秦虹	华润置地有限公司	独立董事	2023 年 8 月	
王艳茹	中国社会科学院大学商学院	教授，博士生导师	2017 年 9 月	
赵龙节	北京首开野村不动产管理有限公司	董事长、法定代表人	2021 年 8 月	
赵龙节	首开文投（北京）文化科技有限公司	董事长、法定代表人	2021 年 9 月	
赵龙节	首开文投新华（北京）文化发展有限公司	董事长	2021 年 9 月	
赵龙节	海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	董事长、法定代表人	2018 年 10 月	
李捷	国奥投资发展有限公司	董事长、法定代表人	2024 年 7 月	
胡瑞深	北京市住宅产业化集团股份有限公司	董事	2018 年 8 月	
张绍辉	北京国家速滑馆经营有限责任公司	董事、总经理	2018 年 2 月	
张绍辉	绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	投委会成员	2024 年 7 月	
副总经理李岩	国奥投资发展有限公司	董事	2023 年 10 月	2025 年 4 月
副总经理李岩	北京朗泰房地产开发有限公司	总经理	2017 年 1 月	
娄涛	北京朗泰房地产开发有限公司	董事	2017 年 6 月	2025 年 9 月
娄涛	绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	投委会成员	2024 年 7 月	
王怡	北京首茂丰和企业管理有限公司	董事	2021 年 3 月	
王怡	芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	投资管理委员会委员	2021 年 2 月	
在其他单位任职情况的说明	-			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	本公司董事薪酬由提名、薪酬与考核委员会提出议案，经董事会同意，提请股东会审议批准。高级管理人员薪酬由提名、薪酬与考核委员会提出议案，经董事会审议批准。独立董事津贴标准经公司 2019 年第三次临时股东大会及 2022 年第二次临时股东大会审议后通过。

董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	董事会提名、薪酬与考核委员会于 2026 年 4 月 15 日召开会议审议了公司董事（不含独立董事）和高管的薪酬，同意提交董事会审批并在年报中披露。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	（1）董事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；（2）公司年度考核。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见《现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	详见《现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	依据公司薪酬考核相关制度确定薪酬方案，经董事会提名、薪酬与考核委员会、董事会审议通过。董事的薪酬另由股东会批准。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司参照相关规定执行绩效薪酬递延支付机制，递延部分与公司经营业绩及个人履职等情况挂钩。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	截至报告期末，公司全体董事和高级管理人员未发生需止付或追索薪酬的情形。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
阮庆革	董事	离任	工作调动
李捷	董事	选举	工作调动
张国宏	董事	离任	工作调动
张国宏	职工董事	选举	工作调动
蒋翔宇	董事	离任	个人原因
王宏伟	监事会主席、监事	离任	工作调动
王宏伟	董事	选举	工作调动
陈刚	监事	离任	工作调动
袁韶宇	职工监事	离任	工作调动
胡瑞深	副总经理	离任	个人原因

报告期内，董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7 人，离任（含变更）人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 31.82%。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

公司于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》及《关于对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》，具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。

公司于 2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，具体内容详见公司于 2023 年 12 月 1 日披露的《关于收到<行政处罚决定书>的公告》（公告编号：临 2023-110）。

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
李岩	否	19	6	13	0	0	否	6
阮庆革	否	13	6	7	0	0	否	7
赵龙节	否	19	9	10	0	0	否	8
李捷	否	7	4	3	0	0	否	1
张国宏	否	19	8	11	0	0	否	8
王宏伟	否	6	4	2	0	0	否	1
屠楚文	否	19	0	18	0	1	否	7
李大进	是	19	4	15	0	0	否	7
王艳茹	是	19	8	11	0	0	否	8
秦虹	是	19	5	14	0	0	否	8
蒋翔宇	否	6	0	6	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	10

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王艳茹（主任委员）、李大进、张国宏
提名、薪酬与考核委员会	李大进（主任委员）、王艳茹、秦虹
战略与投资委员会	李岩（主任委员）、赵龙节、李捷、王宏伟、秦虹

(二) 报告期内审计委员会召开9次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况

2025年1月15日	1.听取天健会计师事务所（特殊普通合伙）《关于公司2024年年报总体审计策略》的汇报 2.听取财务部关于《2024年公司利润指标说明》的汇报 3.听取财务部关于《2024年公司业绩预告》的汇报	同意	/
2025年3月18日	1.审议《公司2025年度内部审计工作计划》2.听取《公司2024年法律纠纷案件工作报告》汇报	同意	/
2025年3月26日	1.审议《关于提请股东会对公司债务融资事项进行授权的议案》	同意	/
2025年4月15日	1.审议《公司2024年度审计报告初稿》2.审议《公司2024年度内部控制审计报告》3.审议《公司2024年度报告及摘要》4.审议《关于公司2024年度计提资产减值准备的议案》5.审议《关于预计公司2025年度日常关联交易的议案》6.审议《关于提请股东会对公司担保事项进行授权的议案》7.审议《关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的议案》8.审议《公司对会计师事务所2024年度履职情况评估报告》9.审议《公司2024年度内部控制评价报告》10.审议《审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》11.听取《独立董事2024年度述职报告》汇报 12.听取《审计委员会2024年度述职报告》汇报	同意	/
2025年4月25日	1.审议《公司2025年第一季度报告》	同意	/
2025年8月13日	1.审议《关于修订<北京首都开发股份有限公司董事会审计委员会实施细则>的议案》2.听取《公司审计部2025年上半年工作情况汇报》3.听取《公司永续债发行方案》汇报	同意	/
2025年8月19日	1.审议《公司2025年半年度报告》	同意	/
2025年10月22日	1.审议《关于公司2025年第三季度报告的议案》2.审议《关于聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度审计机构的议案》3.审议《北京首都开发股份有限公司酒店投资与运营专项审计报告》	同意	/
2025年12月12日	1.审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司合规管理办法〉的议案》2.审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司内控管理手册〉的议案》3.审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司内控活动手册〉的议案》4.审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司内控评价手册〉的议案》	同意	/

（三）报告期内提名、薪酬与考核委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月15日	1.审议《关于确认公司董事（非独立董事）及高级管理人员2024年从公司获得的税前报酬总额的议案》	同意	/
2025年6月5日	1.审议《关于修订<北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法>的议案》	同意	/
2025年8月19日	1.审议董事候选人任职资格的议案（李捷）	同意	/
2025年9月26日	1.审议公司第十届董事会董事候选人任职资格（王宏伟）	同意	/
2025年12月12日	1.关于公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并审核确定2024年年薪的议案	同意	/

(四) 报告期内战略与投资委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 1 月 20 日	1. 关于申请参加成都市成华区万年场 50 亩 CH14(070102)2024-065 地块竞拍的请示	同意	/
2025 年 2 月 28 日	1.关于申请参加北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地竞拍的请示	同意	/
2025 年 4 月 22 日	1.关于申请参加北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目 HD00-2201-0003/0004 地块 R2 二类居住用地竞拍的请示	同意	/
2025 年 7 月 25 日	1.关于申请参加北京市朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块 R2 二类居住用地 A8 社区综合服务设施用地竞拍议案	同意	/
2025 年 11 月 20 日	1.关于申请参加北京市朝阳区松榆里平房区城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地项目土地竞拍议案	同意	/
2025 年 12 月 1 日	1.关于天津海景归还首开股份借款方案汇报	同意	/

(五) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用
审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	161
主要子公司在职员工的数量	1,680
在职员工的数量合计	1,841
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	339
销售人员	203
技术人员	810
财务人员	199
行政人员	290
合计	1,841
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	421
大学本科	1,085
大学专科	189
中专及以下	146
合计	1,841

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为满足公司战略发展和市场竞争需要，全面落实深化国有企业改革有关工作要求，2025 年公司进一步完善以工资总额管理为主体的全方位、全口径人工成本管理体系，为推进“降本增效”、提升组织效能打下坚实基础。上半年，为适应现实管理需要，公司进一步修订了薪酬管理制度，优化各层级薪酬结构，提高绩效部分所占比重；同步修订员工绩效管理制度，更加突出对优秀人才的激励，强调中长期目标与短期目标之间的平衡。通过完善体制机制，充分发挥激励约束体系的正向激励作用，提高员工队伍积极性。此外，根据各公司主要经营计划和定岗定编情况，科学编制工资总额预算，并对项目全周期人工成本按月制定计划，每月严格审核资金支出，充分发挥薪酬对生产经营的实际支持作用。在薪酬分配方面，本着“效益升、薪酬增；效益降、薪酬减”的原则，结合所属各公司的实际贡献度和考核结果核定奖金总额，体现分配的公平性。进一步发挥所属各子公司在薪酬分配方面的自主性，有效激励员工，不断提升各子公司在绩效、薪酬管理方面的能动性。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2025 年，根据公司战略转型及业务调整，持续加大转型业务人才培养力度，加强青年人才发展建设，及时补充业务发展所需各类人才，为公司可持续、高质量发展提供人才支持。围绕业务转型与创新人才需求，本年度首次推行“双学员群体”创新转型训练营培养模式，由各单位（部门）择优推荐固定学员并强化考核，同时开放流动学员自主参与，实现“重点培养”与“广泛激活”有机结合。训练营全年围绕商业地产运营、长租公寓运营等多个专业领域，开展线上线下相结合的系列培训，累计覆盖核心业务骨干近 400 人次，初步建成跨区域、跨业务的专业能力提升与经验共享平台。在青年人才发展方面，持续深化“首锐计划”青年人才培养品牌项目，以“走进一线、赋能实战”为核心路径，为企业发展注入活力与动能。2025 年，公司同步完成《首开股份“十四五”人才发展规划》终期评估，形成系统评估报告与多维度人才数据分析，为公司下一阶段人才结构优化与人力资源战略布局奠定基础。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	112 万小时
劳务外包支付的报酬总额（万元）	9613

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，公司结合自身发展需要，在保持健康发展的前提下，进一步强化回报股东的意识，健全分红政策相关机制。在符合利润分配原则、满足现金分红条件的前提下，公司原则上每年度进行一次现金分红，现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 20%。不满足条件时，公司该年度可以不进行现金分红，但公司最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

2025 年 5 月 20 日召开的公司 2024 年年度股东会审议通过《关于公司 2024 年年度利润分配预案的议案》，为保持公司稳健发展及资金流动性的需求，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定的 2024 年年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以资本公积转增股本。

公司于 2026 年 4 月 21 日召开第十届董事会第六十一次会议，以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司 2025 年年度利润分配预案的议案》，为保持公司稳健发展及资金流动性的需求，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定的 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利、不送红股、不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司 2025 年年度股东会审议。

该利润分配预案尚需提交公司年度股东会审议通过方可实施，公司将在审议本次利润分配预案的股东会上为投资者提供现场及网络投票方式，为广大投资者特别是中小投资者参与决策提供便利。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	0
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-7,034,665,193.51
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-6,844,040,170.75
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	-2,243,177,393.72

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

员工持股计划情况
□适用 √不适用

其他激励措施
□适用 √不适用

（三） 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

（四） 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司建立了对高级管理人员的考评机制，《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理制度》，经公司 6 届 9 次董事会审议通过，并于 2021 年公司 9 届 65 次董事会、2022 年公司 9 届 74 次董事会及 2025 年 6 月 6 日 10 届 43 次董事会等多次修订。本报告期内，公司高级管理人员业绩继续按照该制度进行考核，并根据考核结果确定高级管理人员的薪酬。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

详见公司披露的《2025 年度内部控制评价报告》

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明
□适用 √不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

公司实施了上市以来最大规模“瘦身健体”，二层级单位整合重组形成 9 个大区和 1 个商管平台；公司领导专项调研，集中听取整合重组后存在的问题及优化建议；修订完善制度管理办法、总部及二层级组织管理与权责手册，促进公司组织管控体系进一步健全规范、精干高效。稳妥推进员工聘任，提前完成集团下达的人员优化目标；注重业务需求与人岗匹配，搭建从开发到商管的人才转型通道；坚持以人为本，保障员工合理诉求，队伍状态保持稳定。

公司本年度纳入合并财务报表范围包括本公司及 104 家二级子公司、34 家三级子公司、4 家四级子公司。其中，新设 6 家二级子公司包括：北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）、北京尊泰置业有限公司、北京首开乐尚住房租赁有限公司、北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京俊泰商业管理有限公司、天津首开津泰置业有限公司；减少 3 家二级子公司：北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司、首开和信国际有限公司、苏州首开润泰置业有限公司；新设一家三级子公司：北京新泰装修装饰工程有限责任公司。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示
□适用 √不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

详见公司披露的《2025 年度内部控制审计报告》
是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见
□是 √否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经自查，公司治理内部规章制度基本完善，公司治理组织架构健全，三会运作规范。报告期内，公司继续与时俱进提升治理水平、完善内部制度建设。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用
详见公司《2025 年度环境、社会和公司治理报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明
√适用 □不适用
详见公司《2025 年度环境、社会和公司治理报告》。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	286.30	
其中：资金（万元）	286.30	
惠及人数（人）	3,288	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶，产业帮扶、党建帮扶	除直接采购外，公司通过派驻第一书记等形式带动当地帮扶工作。

具体说明
□适用 √不适用

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。	长期有效	否	-	是	-	-
	解决同业竞争	首开集团	原项目处于收尾阶段的海南燕海，其原开发的“富颐花园小区”项目于2007年9月竣工，但“富颐花园小区”项目尚余部分住宅没有销售完毕，对于海南燕海，首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。	长期有效	否	-	是	-	-
	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。	长期有效	否	-	是	-	-

（二）公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺情况

□适用 √不适用

业绩承诺变更情况
□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	428
境内会计师事务所审计年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王景波/龚大卫
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2 年/2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明
□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司子公司苏州平泰置业有限公司与金科集团苏州房地产开发有限公司合同纠纷案	公司于2024年5月25日披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临2024-047），2025年6月20日披露了《关于公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2025-057），2025年9月11日披露了《关于涉及诉讼的进展公告》（公告编号：临2025-078）具体内容详见http://www.sse.com.cn/。
公司与金科集团苏州房地产开发有限公司合同纠纷案	2025年6月6日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临2025-045）具体内容详见http://www.sse.com.cn/。
公司与平潭和景股权投资合伙企业（有限合伙）案外人执行异议之诉，案号（2024）苏05民初1328号、（2025）苏05民初451号	2025年6月6日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临2025-045）具体内容详见http://www.sse.com.cn/。
公司与富力瑞康有限公司合同纠纷案	2025年6月6日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临2025-045）、2026年3月11日披露了《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-012）具体内容详见http://www.sse.com.cn/。
公司与北京富力通达房地产开发有限公	2025年6月6日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》

司、富力瑞康有限公司、北京富力城房地产开发有限公司合同纠纷案	（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
公司子公司北京城市开发集团有限责任公司与赵鲁合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
公司子公司福州首开中庚投资有限公司与中庚置业集团有限公司、福建中庚置业有限公司合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045），2026 年 3 月 11 日披露了《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-012），具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
宏发建设有限公司与公司子公司北京盈富瑞泰房地产开发有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045），具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
胡某与公司子公司苏州平泰置业有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）、2026 年 3 月 11 日披露了《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-012）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
宋某与公司子公司北京首开亿信置业股份有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）、2026 年 3 月 11 日披露了《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-012）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
北京利盛源建筑物拆除有限公司与公司子公司北京融泰房地产开发有限公司、中基发展建设工程有限责任公司、中建城市建设发展有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
浙江亚厦装饰股份有限公司与公司及公司子公司绵阳首开兴泰置业有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
浙江华宇基础工程有限公司与公司子公司温州首开中庚实业有限公司、中庚汇建设发展有限公司、郑承锦、薛理忠建设工程合同纠纷	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
北京市昌平一建建筑有限责任公司与公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。
江苏江都建设集团有限公司与公司子公司大连中美居置业有限公司建设工程合同纠纷案	2025 年 6 月 6 日《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：临 2025-045）、2026 年 3 月 11 日披露了《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（公告编号：2026-012）具体内容详见 http://www.sse.com.cn/。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

（1）经公司第十届董事会第四十一次会议批准，2025 年公司预计日常关联交易的金额为不超过 16,000 万元人民币，报告期实际发生额为 4,799.27 万元。未超过董事会批准的额度。

关联交易类别	2025 年预计发生额(万元)	2025 年实际发生额(万元)
向关联人采购商品接受劳务(支付物业管理费)	7,500.00	2,933.45
出售商品、提供劳务	1,000.00	236.60
向关联人出租房产	1,000.00	460.18
向关联人承租房产	6,500.00	1,169.04
合计	**16,000.00**	**4,799.27**

（2）经公司第十届董事会第四十次会议批准，2025 年度公司拟向控股股东首开集团支付的担保费用总额为不超过 10,472 万元。报告期，公司实际支付的担保费总额为 3,441.83 万元，未超过董事会批准的额度。

（3）经公司第九届董事会第十六次会议及 2020 年第一次临时股东大会批准，公司全资子公司首开商管与控股股东首开集团及其全资子公司北京首开天鸿集团有限公司签署房屋租赁合同，承租房产四处，租期十年；四处房产承租期间租金总额为 83,811.19 万元。本报告期，实际支付 104 万元。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司2023年年度股东大会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供6亿元借款的议案》，该借款于本报告期归还完毕。

公司2024年第七次临时股东大会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供18亿元借款续期的议案》，该借款于本报告期归还完毕。

公司2024年第九次临时股东会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供不超过40亿元借款额度的议案》，该额度于本报告期内循环使用，该议案已执行完毕。

公司2025年第二次临时股东会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供15亿元借款的议案》，该借款于本报告期续期完毕。

公司2025年第五次临时股东会审议通过《关于公司向控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司进行永续债权融资的议案》，该借款于本报告期放款完毕。

公司2023年第十次临时股东大会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供不超过8亿元借款的议案》，该借款于本报告期归还完毕。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金					关联方向上市公司提供资金				
		期初余额	拆出	收回	利息	期末余额	期初余额	拆入	归还	利息	期末余额
北京碧和信泰置业有限公司	联营公司	987,833,297.32	110,067,000.00	-	-	1,097,900,297.32	-	-	-	-	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	联营公司	912,295,496.58	-	70,000,000.00	-	842,295,496.58	-	-	-	-	-
北京昌信硕泰置业有限公司	联营公司	14,674,807.58	450,000.00	-	309,266.64	15,434,074.22	-	-	-	-	-
北京城安辉泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
北京城志置业有限公司	联营公司	613,205,844.44	-	-	-	613,205,844.44	-	-	-	-	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	联营公司	443,492,359.84	-	-	17,051,551.66	460,543,911.50	-	-	-	-	-
北京和信丰泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	560,360,181.22	20,439,818.78	-	-	580,800,000.00
北京和信金泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	102,567,613.35	-	-	-	102,567,613.35
北京和信仁泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	150,842,650.39	93,060,000.00	-	-	243,902,650.39
北京和信兴泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	157,643,874.27	-	50,000,000.00	-	107,643,874.27
北京厚泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	48,154,546.00	-	10,400,000.00	-	37,754,546.00
北京辉广企业管理有限公司	联营公司	61,236,000.00	-	-	-	61,236,000.00	-	-	-	-	-
北京金谷创信置业有限责任公司	联营公司	88,081,755.30	23,595,000.00	-	-	111,676,755.30	-	-	-	-	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	567,289,461.59	-	560,000,025.00	-	7,289,436.59
北京金良兴业房地产开发有限公司	联营公司	60,988,430.54	-	4,000,000.00	-	56,988,430.54	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	363,715,993.51	7,894,751.24	273,605,439.97	2,910,332.70	100,915,637.48
北京骏泰置业有限公司	联营公司	358,858,527.12	-	358,858,527.12	-	-	-	-	-	-	-
北京开创金润置业有限公司	联营公司	1,130,468,595.53	-	-	-	1,130,468,595.53	-	-	-	-	-
北京朗泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	757,500,000.00	-	-	-	757,500,000.00
北京龙万华开房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	54,600,000.00	-	-	-	54,600,000.00
北京诺德兴泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	-	672,475,000.00	513,991,958.33	59,375.00	158,542,416.67
北京尚泰信华房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	92,500,000.00	17,930,000.00	1,500,000.00	-	108,930,000.00
北京世安住房股份有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	12,552,703.39	-	-	-	12,552,703.39
北京首城置业有限公司	联营公司	409,308,421.00	6,721.50		14,787,648.56	424,102,791.06	-	-	-	-	-
北京首都开发控股（集团）有限公司	母公司	-	-	-	-	-	4,800,676,693.49	3,300,000,000.00	4,935,871,666.67	235,871,666.67	3,400,676,693.49
北京首开城市运营服务集团有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	25,611.11	200,025,611.11
北京首开寸草养老服务有限公司	联营公司	5,769,035.26	1,054,771.96	1,054,771.96	247,427.51	6,016,462.77	-	-	-	-	-
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	800,000,000.00	800,000,000.00	837,311,111.11	37,311,111.11	800,000,000.00
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	联营公司	816,950,000.00	40,000,000.00	100,000,000.00	-	756,950,000.00	-	-	-	-	-
北京首开美驰房地产开发有限公司	合营公司	898,320,860.63	-	-	-	898,320,860.63	-	-	-	-	-
北京首开万科和泰置业有限公司	联营公司	629,703,111.56	-	7,500,000.00	-	622,203,111.56	-	-	-	-	-
北京首开万科置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	310,374,254.45		4,800,000.00	-	305,574,254.45
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	联营公司	-	-	-	-	-	976,289,264.83	-	1.00	-	976,289,263.83
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	联营公司	955,905,929.40	-	-	-	955,905,929.40	-	-	-	-	-
北京腾泰亿远置业有限公司	联营公司	225,500,000.00	-	-	-	225,500,000.00	-	-	-	-	-

北京万城永辉置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	121,874,461.11	-	-	-	121,874,461.11
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营公司	555,138,769.60	-	18,000,000.00	-	537,138,769.60	-	-	-	-	-
北京祥晟辉年置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京祥鼎置业有限公司	联营公司	91,406,900.00	-	-	9,025,385.41	100,432,285.41	-	-	-	-	-
北京祥之源置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京兴和航泰置业有限公司	联营公司		24,710,933.33	-	-	24,710,933.33	-	-	-	-	-
北京怡畅置业有限公司	联营公司	161,875,051.47	65,800,000.00	-	11,307,906.67	238,982,958.14	-	-	-	-	-
北京怡城置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-	-	-	750,000,000.00
北京怡和置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	884,928,000.00	-	-	-	884,928,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营公司	430,770,092.97	-	-	-	430,770,092.97	-	-	-	-	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营公司	729,618,450.66	-	4,800,000.00	-	724,818,450.66	-	-	-	-	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	联营公司	2,209,403,808.61	2,520,900.78	352,462,214.78	-	1,859,462,494.61	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	20,120,000.00	-	-	-	20,120,000.00
北京远和置业有限公司	联营公司	323,343,562.46	-		10,811,730.90	334,155,293.36	-	-	-	-	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营公司	97,977,600.06	-	-	-	97,977,600.06	-	-	-	-	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	联营公司	-	-	-	-	-	217,267,733.45	-	-	-	217,267,733.45
北京中海盈璟房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	509,744,678.20	-	-	-	509,744,678.20
北京住总首开置业有限公司	合营公司	-	-	-	-	-	530,728,513.94	-	30,000,000.00	-	500,728,513.94
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营公司	644,815,847.52	-	-	23,701,709.19	668,517,556.71	-	-	-	-	-
常熟耀泰房地产有限公司	联营公司	97,587,168.42	66,000,000.00	-	-	163,587,168.42	-	-	-	-	-
常州悦府房地产开发有限公司	联营公司	287,873,775.41		166,600,000.00	-	121,273,775.41	-	-	-	-	-
成都辰华置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	1,235,255.07	-	-	-	1,235,255.07
成都辰启置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	172,134,837.90	-	21,290,000.00	-	150,844,837.90
成都龙湖锦祥置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	31,407,888.32	-	-	-	31,407,888.32
成都旭泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-		245,000,000.00	-	-	245,000,000.00
福建省大广汽车城发展有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	213,070,000.00	-	-	-	213,070,000.00
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营公司	35,475,000.00	-	-	-	35,475,000.00	-	-	-	-	-
福州中泓盛实业有限公司	联营公司	426,272,000.00	-	8,000,000.00		418,272,000.00	-	-	-	-	-
福州中泰投资有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	798,000,000.00	-	-	-	798,000,000.00
广州市君庭房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	277,225,600.00		2,700,000.00	-	274,525,600.00
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	391,816,805.51	-	-	998,534.62	392,815,340.13
开茂置业（杭州）有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	540,592,078.70	130,000,000.00	-	13,496,694.45	684,088,773.15
南京嘉泰筑茂置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	280,849,978.39	105,975,658.77	-	-	386,825,637.16
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	40,361,477.76	-	1,923,622.40	-	38,437,855.36
厦门沧珩实业有限公司	联营公司	735,232,529.35	-	-	-	735,232,529.35	-	-	-	-	-
厦门煊泰置业有限公司	联营公司	1,059,282,942.62	-	49,000,000.00	-	1,010,282,942.62	-	-	-	-	-
厦门莹泰置业有限公司	联营公司	439,086,454.82	-	12,240,000.00	-	426,846,454.82	-	-	-	-	-
厦门跃泰置业有限公司	联营公司	95,662,585.85	-	7,840,000.00	-	87,822,585.85	-	-	-	-	-
厦门兆淳置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	94,775,000.00	-	-	-	94,775,000.00
厦门琯泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	53,170,583.47	-	2,254,000.00	-	50,916,583.47
厦门琯泰置业有限公司	联营公司	19,600,000.00		-	-	19,600,000.00	-	-	-	-	-
上海众承房地产开发有限公司	联营公司	185,524,304.71	-	-	-	185,524,304.71	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	联营公司	33,128,112.30	-	-	-	33,128,112.30	-	-	-	-	-

苏州安茂置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	65,051,456.97	-	-	-	65,051,456.97
苏州隆泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	985,141,202.30	12,681,200.00	15,435,000.00	-	982,387,402.30
苏州侨仁置业有限公司	联营公司		66,000,000.00	66,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
苏州首龙置业有限公司	联营公司	36,668,552.93	51,881,200.00	-	-	88,549,752.93	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	71,940,000.00		71,940,000.00	-	-
台州环茂置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	247,500,000.00	36,000,000.00	-	-	283,500,000.00
台州兆汇房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	103,440,000.00	-	-	-	103,440,000.00
台州兆裕房地产有限公司	联营公司	127,615,432.92		-	7,116,332.82	134,731,765.74	-	-	-	-	-
天津海景实业有限公司	联营公司	930,702,847.20	-	-	52,189,930.55	982,892,777.75	-	-	-	-	-
无锡润泰置业有限公司	联营公司	97,293,852.21		97,293,852.21	-	-	-	-	-	-	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	4,091,500.00	-	-	-	4,091,500.00
武汉明泰置业有限公司	联营公司	262,738,611.11	-	20,000,000.00		242,738,611.11	-	-	-	-	-
武汉首茂城置业有限公司	联营公司	1,120,299,000.00		10,200,000.00	-	1,110,099,000.00	-	-	-	-	-
重庆国奥实业发展有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	70,000,000.00	30,000,000.00	-	-	100,000,000.00
合计		19,846,985,725.30	452,086,527.57	1,353,849,366.07	146,548,889.91	19,091,771,776.71	17,511,534,287.58	5,671,456,428.79	7,333,022,824.48	290,673,325.66	16,140,641,217.55
关联债权债务形成原因		1）报告期内，首开集团为支持公司经营，将其资金出借给公司使用；同时公司也向首开集团偿还了部分借款。2）公司以股东借款方式，按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资。									
关联债权债务对公司的影响		公司关联债权债务规模较大，增加了应收应付款项余额。公司向合作项目提供股东借款，收取一定的资金占用费，减少了财务费用。									

（五）公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益	是否关联交易	关联关系
首开集团	首开股份	首开集团避免同业竞争承诺列举的尚未处置的其拥有的从事商品房开发的全资、控股、参股子公司的股权（除境外公司）以及首开集团持有型物业资产	2025年1月1日	2027年12月31日	375	是	控股股东

托管情况说明

通过《托管协议》，首开集团进一步履行了公司向首开集团发行股票购买重大资产时首开集团做出的避免同业竞争承诺，促进了同业竞争问题的有效解决，符合公司和全体股东的利益。本期《托管协议》托管期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

（二）担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
首开股份	公司本部	福州中泰投资有限公司	68,000,000.00	2024/7/25	2024/7/25	2029/7/25	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京金谷创信置业有限责任公司	100,650,000.00	2021/5/13	2021/5/13	2029/5/9	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司

首开股份	公司本部	北京金谷创信置业有限责任公司	100,650,000.00	2021/5/10	2021/5/10	2029/5/9	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京和信金泰房地产开发有限公司	997,000,000.00	2022/12/18	2022/12/18	2055/9/15	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	2,983,500.00	2025/3/24	2025/3/24	2029/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	3,442,500.00	2025/3/24	2025/3/24	2030/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	5,737,500.00	2025/3/24	2025/3/24	2030/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	5,737,500.00	2025/3/24	2025/3/24	2031/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	11,475,000.00	2025/3/24	2025/3/24	2031/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	11,475,000.00	2025/3/24	2025/3/24	2032/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	18,360,000.00	2025/3/24	2025/3/24	2032/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	18,360,000.00	2025/3/24	2025/3/24	2033/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	1,055,700.00	2025/6/30	2025/6/30	2029/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	1,055,700.00	2025/6/30	2025/6/30	2030/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	1,698,300.00	2025/6/30	2025/6/30	2030/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	1,698,300.00	2025/6/30	2025/6/30	2031/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司

首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/6/30	2025/6/30	2031/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/6/30	2025/6/30	2032/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	5,416,200.00	2025/6/30	2025/6/30	2032/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	5,232,600.00	2025/6/30	2025/6/30	2033/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	2,111,400.00	2025/8/26	2025/8/26	2029/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	2,111,400.00	2025/8/26	2025/8/26	2030/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/8/26	2025/8/26	2030/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/8/26	2025/8/26	2031/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	6,793,200.00	2025/8/26	2025/8/26	2031/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	6,793,200.00	2025/8/26	2025/8/26	2032/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	10,832,400.00	2025/8/26	2025/8/26	2032/9/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟虞茂置业有限公司	10,465,200.00	2025/8/26	2025/8/26	2033/3/5	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	厦门沧珩实业有限公司	235,200,000.00	2025/7/24	2025/7/24	2031/7/24	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京怡畅置业有限公司	3,000,000.00	2025/10/31	2025/10/31	2029/9/21	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京怡畅置业有限公司	236,200,000.00	2025/10/31	2025/10/31	2033/10/31	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														620,821,000.00

报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,887,121,000.00
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,298,546,701.51
报告期末对子公司担保余额合计（B）	10,064,374,631.14
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	11,951,495,631.14
担保总额占公司净资产的比例(%)	120.59%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	9,644,855,808.33
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	6,996,125,060.66
上述三项担保金额合计（C+D+E）	16,640,980,868.99
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	-

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(2). 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况
□适用 √不适用

(3). 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、 其他情况

□适用 √不适用

（四）其他重大合同

□适用 √不适用

十四、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的基本情况：

单位：元　币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2023.1.12	权益工具	5.98% 6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	2023.8.7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无
首开股份关于向控股股东进行永续债权融资的关联交易	2025.9.30	权益工具	3.90%	3,000,000,000.00	无
合　计				6,760,000,000.00	

第六节　股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一)　股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用　√不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用　√不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用　√不适用

(二)　限售股份变动情况

□适用　√不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

□适用　√不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：
√适用　□不适用
公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，详见第七节《债券相关情况》。

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用　√不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用　√不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	190,384
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	145,614
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	-

（二）截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	0	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司－万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
苏州信托有限公司－苏信财富·富诚K1602单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	0	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司－自有资金	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	203,340	15,740,989	0.61	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	794,025	10,951,010	0.42	0	无	0	其他
陈福刚	5,431,501	5,431,501	0.21	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	人民币普通股	1,215,584,048
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	人民币普通股	142,714,290
君康人寿保险股份有限公司－万能保险产品	84,697,445	人民币普通股	84,697,445
苏州信托有限公司－苏信财富·富诚K1602单一资金信托	67,508,253	人民币普通股	67,508,253
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	人民币普通股	61,233,681
中央汇金资产管理有限责任公司	38,410,600	人民币普通股	38,410,600
君康人寿保险股份有限公司－自有资金	38,310,642	人民币普通股	38,310,642
香港中央结算有限公司	15,740,989	人民币普通股	15,740,989
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,951,010	人民币普通股	10,951,010
陈福刚	5,431,501	人民币普通股	5,431,501

前十名股东中回购专户情况说明	-
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司 100%股权；君康人寿保险股份有限公司－万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司－自有资金，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	-

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
□适用 √不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
□适用 √不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
□适用 √不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	谢忠胜
成立日期	2005 年 11 月 22 日
主要经营业务	房地产开发与经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有北京银行（601169.SH）股份数量：3,551.18 万股；交通银行（601328.SH）股份数量：2,180 万股。
其他情况说明	-

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

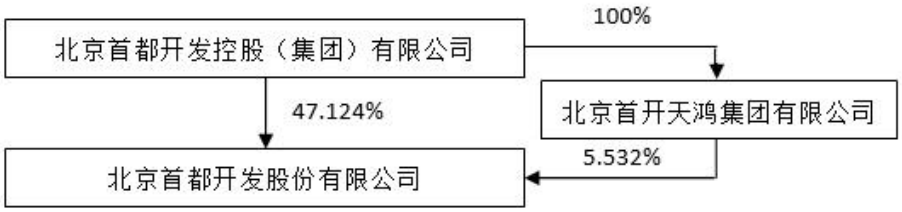
□适用 √不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



（二）实际控制人情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

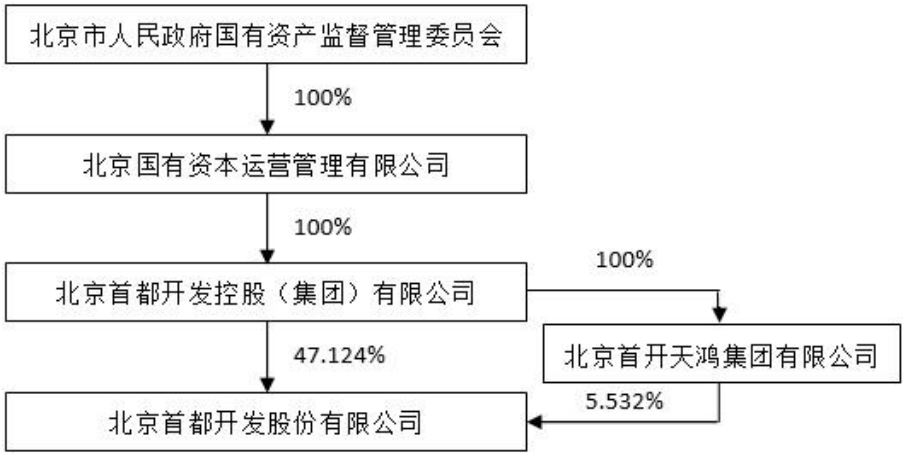
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

（三）控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

九、优先股相关情况

□适用 √不适用

第七节　债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券(第一期)	21 首股 01	188587.SH	2021/8/16	2021/8/18	-	2026/8/18	34.20	2.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券,招商证券,中金公司	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	26 首股 01	281606.SH	2026/2/6	2026/2/9	2027/2/9	2031/2/9	19.00	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25 首股 01	258313.SH	2025/4/16	2025/4/17	2027/4/17	2029/4/17	8.15	3.20	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公	22 首股 01	185704.SH	2022/4/19	2022/4/21	-	2027/4/21	23.20	3.30	按年付息，最后一期利	上交所	中金公司,华泰联合证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、	否

开发行公司债券(第一期)									息随本金一起兑付					竞买成交和协商成交	
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 首股 02	185769.SH	2022/5/11	2022/5/13	-	2027/5/13	5.85	3.35	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司,华泰联合证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	22 首股 03	185910.SH	2022/6/13	2022/6/15	-	2027/6/15	16.80	3.30	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司,华泰联合证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25 首股 03	259163.SH	2025/7/10	2025/7/14	2027/7/14	2031/7/14	12.00	2.79	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)	25 首股 04	259446.SH	2025/7/24	2025/7/28	2027/7/28	2031/7/28	7.05	3.05	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	25 首股 06	259691.SH	2025/8/14	2025/8/18	2027/8/18	2031/8/18	7.01	2.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22 首股 04	137728.SH	2022/9/2	2022/9/5	-	2027/9/5	14.99	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券,招商证券	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非	25 首股 07	280262.SH	2025/10/15	2025/10/17	2027/10/17	2031/10/17	8.00	3.00	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券,中金公司,中信证券,中信建投证券,国泰海通	华泰联合证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公开发行公司债券(第五期)											证券,一创投行,天风证券				
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第六期)	25 首股 08	280625.SH	2025/11/6	2025/11/10	2027/11/10	2033/11/10	8.00	2.93	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券,中金公司,中信证券,中信建投证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	华泰联合证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第七期)	25 首股 09	280804.SH	2025/11/24	2025/11/26	2027/11/26	2033/11/26	6.00	3.00	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券,中金公司,中信证券,中信建投证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	华泰联合证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	26 首股 02	281607.SH	2026/2/6	2026/2/9	2028/2/9	2034/2/9	6.00	3.78	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23 首股 03	115062.SH	2023/3/13	2023/3/15	-	2028/3/15	1.50	3.60	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券,华泰联合证券,中信证券	招商证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	25 首股 02	258314.SH	2025/4/16	2025/4/17	2028/4/17	2030/4/17	6.00	3.65	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券,中金公司,中信证券,华泰联合证券,国泰海通证券,一创投行,天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 首股 01	2025 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 02	2025 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 03	2025 年 3 月 17 日公司按时足额付息
22 首股 01	2025 年 4 月 21 日公司按时足额付息
22 首股 02	2025 年 5 月 13 日公司按时足额付息，回售部分本金足额兑付
22 首股 03	2025 年 6 月 16 日公司按时足额付息
21 首股 01	2025 年 8 月 18 日公司按时足额付息
22 首股 04	2025 年 9 月 5 日公司按时足额付息，回售部分本金足额兑付
20 首股 03	2025 年 9 月 29 日公司按时足额付息兑付
22 首股 05	2025 年 11 月 3 日公司按时足额付息兑付

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

23 首股 02 于 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 1 月 15 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 2.70%。投资者回售规模 2.897 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 01 于 2025 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 14 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.30%。投资者回售规模 10.60 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 02 于 2025 年 3 月 27 日至 2025 年 3 月 31 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.35%。投资者回售规模 14.15 亿元，公司已按时足额支付本息并全额注销其回售部分。

22 首股 03 于 2025 年 5 月 6 日至 2025 年 5 月 12 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.30%。投资者回售规模 5.57 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 04 于 2025 年 7 月 28 日至 2025 年 7 月 30 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.10%。投资者回售规模 7.01 亿元，公司已按时足额支付本息并全额注销其回售部分。

22 首股 05 于 2025 年 11 月 3 日摘牌，公司决定行使发行人赎回选择权、放弃行使发行人调整票面利率选择权，投资者不再行使投资者回售选择权。赎回规模 8.00 亿元，公司已按时足额支付本息并全额注销赎回部分。

23 首股 01 于 2026 年 1 月 20 日至 2026 年 1 月 22 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.50%。投资者回售规模 25.00 亿元，公司已按时足额支付本息并全额注销其回售部分。

23 首股 03 于 2026 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 11 日、2026 年 3 月 6 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.60%。投资者回售规模 11.00 亿元，公司已按时足额支付利息并转售其中 1.5 亿元，9.5 亿元未转售部分已按时足额支付本金并注销。

其他条款正常执行、或未被触发。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号	王景波、龚大卫	龚大卫	0571-89722303

致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层	李力、张培琴	张培琴	010-85665168
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	-	吴敬云	010-60838970
招商证券股份有限公司	深圳市福田区福华街道福华一路111号	-	梁鹏	0755-82943666
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区金融大街乙9号金融街中心C座20层	-	刘晓宁、杨金林	010-57615900
中国国际金融股份有限公司	北京建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	-	胡凯骞	010-65051166
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	-	李振	010-56051922
国泰海通证券股份有限公司	北京市西城区金融大街金融街中心A座16层	-	仇翔	010-57061505
第一创业证券承销保荐有限责任公司	北京市西城区武定侯街六号卓著中心10层	-	郑祺丰	010-63212001
天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街德胜国际中心B座2层	-	曲陶然	010-56833861
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心B座16-21层	-	梅艳婷	010-58137646
北京海润天睿律师事务所	北京市朝阳区建外大街甲14号广播大厦17层	-	吴团结	010-65219696
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	-	李林洁	010-85679696
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼	-	侯一甲	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

□适用 √不适用

（二）公司债券募集资金情况

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额

258313.SH	25 首股 01	否	-	8.15	0.00	0.00
258314.SH	25 首股 02	否	-	6.00	0.00	0.00
259163.SH	25 首股 03	否	-	12.00	0.00	0.00
259446.SH	25 首股 04	否	-	7.05	0.00	0.00
259691.SH	25 首股 06	否	-	7.01	0.00	0.00
280262.SH	25 首股 07	否	-	8.00	0.00	0.00
280625.SH	25 首股 08	否	-	8.00	8.00	8.00
280804.SH	25 首股 09	否	-	6.00	6.00	6.00

2、 募集资金用途变更调整情况

□适用 √不适用

3、 募集资金的使用情况

(1).实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
258313.SH	25 首股 01	8.15	-	8.15	-	-	-	-
258314.SH	25 首股 02	6.00	-	6.00	-	-	-	-
259163.SH	25 首股 03	12.00	-	12.00	-	-	-	-
259446.SH	25 首股 04	7.05	-	7.05	-	-	-	-
259691.SH	25 首股 06	7.01	-	7.01	-	-	-	-
280262.SH	25 首股 07	8.00	-	8.00	-	-	-	-
280625.SH	25 首股 08	0.00	-	0.00	-	-	-	-
280804.SH	25 首股 09	0.00	-	0.00	-	-	-	-

(2).募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258313.SH	25 首股 01	偿还 22 首股 02 回售本金	-
258314.SH	25 首股 02	偿还 22 首股 02 回售本金	-
259163.SH	25 首股 03	偿还 20 首股 03 到期本金	-
259446.SH	25 首股 04	偿还 20 首股 03 到期本金	-
259691.SH	25 首股 06	偿还 22 首股 04 回售本金	-
280262.SH	25 首股 07	偿还 22 首股 05 赎回本金	-

(3).募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

(4).募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(5).募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

(6).临时补流

□适用 √不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
258313.SH	25 首股 01	偿还 22 首股 02 回售本金	偿还 22 首股 02 回售本金	是	是	是
258314.SH	25 首股 02	偿还 22 首股 02 回售本金	偿还 22 首股 02 回售本金	是	是	是
259163.SH	25 首股 03	偿还 20 首股 03 到期本金	偿还 20 首股 03 到期本金	是	是	是
259446.SH	25 首股 04	偿还 20 首股 03 到期本金	偿还 20 首股 03 到期本金	是	是	是
259691.SH	25 首股 06	偿还 22 首股 04 回售本金	偿还 22 首股 04 回售本金	是	是	是
280262.SH	25 首股 07	偿还 22 首股 05 赎回本金	偿还 22 首股 05 赎回本金	是	是	是
280625.SH	25 首股 08	偿还 23 首股 02 到期本金	截至报告期末尚未使用	是	是	是
280804.SH	25 首股 09	偿还 23 首股 02 到期本金	截至报告期末尚未使用	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况
□适用 √不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

□完全执行 □未完全执行 √不适用

2、 负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为804.46亿元和839.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动4.35%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	157.73	515.02	672.74	80.14
银行贷款	-	2.60	53.49	56.09	6.68
非银行金融机构贷款	-	0.06	44.00	44.06	5.25
其他有息债务	-	41.10	25.49	66.59	7.93
合计	-	201.49	637.99	839.48	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额207.25亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额452.79亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,112.25亿元和996.79亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.38%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	157.73	515.02	672.74	67.49
银行贷款	-	24.13	189.27	213.39	21.41
非银行金融机构	-	0.06	44.00	44.06	4.42

贷款					
其他有息债务	-	41.10	25.49	66.59	6.68
合计	-	223.02	773.77	996.79	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额207.25亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额452.79亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2).报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

(3).可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

√发生变更 □未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	报告期内公司修订了《公司债券信息披露事务管理办法》
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	因公司取消监事会而相应调整表述，无其他实质性变更
对投资者权益的影响	对投资者权益不会产生重大影响

（五）银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京首都开发股份有限公司2026年度第五期中期票据（品种一）	26首开MTN005A	102601994.IB	2026/4/17	2026/4/20	2029/4/20	15.00	3.19	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第五期中期票据（品种二）	26首开MTN005B	102601995.IB	2026/4/17	2026/4/20	2032/4/20	5.00	3.70	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第四期中期票据	26首开MTN004	102601964.IB	2026/4/8	2026/4/9	2032/4/9	16.00	3.50	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第三期中期票据	26首开MTN003	102601919.IB	2026/3/25	2026/3/26	2032/3/26	15.00	3.50	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第二期中期票据（品种一）	26首开MTN002A	102601867.IB	2026/3/4	2026/3/5	2032/3/5	10.00	3.53	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第二期中期票据（品种二）	26首开MTN002B	102601868.IB	2026/3/4	2026/3/5	2033/3/5	10.00	3.70	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2026年度第一期中期票据（品种一）	26首开MTN001A	102601804.IB	2026/1/9	2026/1/12	2032/1/12	6.00	3.30	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否

北京首都开发股份有限公司2026年度第一期中期票据（品种二）	26首开MTN001B	102601805.IB	2026/1/9	2026/1/12	2033/1/12	15.00	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第六期中期票据（品种一）	25首开MTN006A	102501649.IB	2025/10/17	2025/10/20	2031/10/20	8.00	2.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第六期中期票据（品种二）	25首开MTN006B	102501650.IB	2025/10/17	2025/10/20	2032/10/20	8.00	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期定向资产支持票据优先级	25首开ABN002优先	082580749.IB	2025/8/27	2025/8/28	2043/8/24	8.99	3.50	按半年付息，本金按半年固定摊还	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期定向资产支持票据次级	25首开ABN002次	082580750.IB	2025/8/27	2025/8/28	2043/8/24	0.01	-	按半年付息，本金按半年固定摊还	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第五期中期票据（品种一）	25首开MTN005A	102501511.IB	2025/8/5	2025/8/6	2031/8/6	10.00	2.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第五期中期票据（品种二）	25首开MTN005B	102501512.IB	2025/8/5	2025/8/6	2032/8/6	5.00	3.05	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第四期中期票据（品种一）	25首开MTN004A	102501438.IB	2025/7/2	2025/7/3	2029/7/3	5.00	2.77	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第四期中期票据（品种二）	25首开MTN004B	102501439.IB	2025/7/2	2025/7/3	2030/7/3	5.00	2.99	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期定向资产支持票据优先级	25首开ABN001优先	082501075.IB	2025/6/13	2025/6/16	2043/6/16	19.30	3.50	按半年付息，本金按半年固定摊还	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	否

北京首都开发股份有限公司2025年度第一期定向资产支持票据次级	25首开ABN001次	082501076.IB	2025/6/13	2025/6/16	2043/6/16	0.01	-	按半年付息，本金按半年固定摊还	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第三期中期票据（品种一）	25首开MTN003A	102581212.IB	2025/3/18	2025/3/19	2029/3/19	4.30	3.29	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第三期中期票据（品种二）	25首开MTN003B	102581213.IB	2025/3/18	2025/3/19	2030/3/19	11.70	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期中期票据（品种一）	25首开MTN002A	102501222.IB	2025/3/6	2025/3/7	2029/3/7	5.00	3.05	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期中期票据（品种二）	25首开MTN002B	102501223.IB	2025/3/6	2025/3/7	2030/3/7	8.00	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期中期票据（品种一）	25首开MTN001A	102580519.IB	2025/2/10	2025/2/12	2029/2/12	4.00	2.73	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期中期票据（品种二）	25首开MTN001B	102580520.IB	2025/2/10	2025/2/12	2030/2/12	6.00	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第七期中期票据（品种一）	24首开MTN007A	102401035.IB	2024/11/12	2024/11/13	2028/11/13	13.00	3.39	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第七期中期票据（品种二）	24首开MTN007B	102401036.IB	2024/11/12	2024/11/13	2029/11/13	5.00	3.68	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第六期中期票据	24首开MTN006	102484124.IB	2024/9/12	2024/9/13	2029/9/13	13.00	3.30	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否

北京首都开发股份有限公司2024年度第五期中期票据（品种一）	24首开MTN005A	102400873.IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	5.00	2.74	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第五期中期票据（品种二）	24首开MTN005B	102400874.IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	15.00	3.37	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第三期中期票据	24首开MTN003	102481149.IB	2024/3/21	2024/3/25	2029/3/25	26.00	3.50	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第二期中期票据	24首开MTN002	102480314.IB	2024/1/24	2024/1/26	2029/1/26	20.00	3.35	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24首开MTN001	102480110.IB	2024/1/10	2024/1/12	2029/1/12	20.00	3.57	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2023年度第八期中期票据	23首开MTN008	102383354.IB	2023/12/13	2023/12/15	2028/12/15	15.00	3.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2023年度第七期中期票据	23首开MTN007	102382665.IB	2023/10/9	2023/10/11	2026/10/11	12.00	3.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2023年度第六期中期票据	23首开MTN006	102381290.IB	2023/5/31	2023/6/2	2028/6/2	14.00	3.59	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2023年度第四期中期票据	23首开MTN004	102380833.IB	2023/4/10	2023/4/12	2028/4/12	0.90	3.60	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2022年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128.IB	2022/9/20	2022/9/22	2027/9/22	12.80	2.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否

北京首都开发股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN001	032280522.IB	2022/6/6	2022/6/8	2027/6/8	7.50	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司2022年度第四期中期票据	22首开MTN004	102280612.IB	2022/3/23	2022/3/25	2027/3/25	1.80	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2022年度第三期中期票据	22首开MTN003	102280524.IB	2022/3/14	2022/3/16	2027/3/16	15.00	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期中期票据	22首开MTN002	102280423.IB	2022/3/2	2022/3/4	2027/3/4	13.25	3.00	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2021年度第五期中期票据	21首开MTN005	102103087.IB	2021/11/23	2021/11/25	2026/11/25	11.14	3.55	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	21首开PPN003	032100658.IB	2021/6/16	2021/6/18	2026/6/18	32.00	3.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人	协商交易、报价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

逾期未偿还债券
□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
24首开MTN007A	2025年11月13日，公司按时足额付息
24首开MTN007B	2025年11月13日，公司按时足额付息
24首开MTN006	2025年9月15日，公司按时足额付息
24首开MTN005A	2025年7月22日，公司按时足额付息
24首开MTN005B	2025年7月22日，公司按时足额付息
24首开MTN004	2025年4月17日，公司按时足额付息
24首开MTN003	2025年3月25日，公司按时足额付息
24首开MTN002	2025年1月27日，公司按时足额付息
24首开MTN001	2025年1月13日，公司按时足额付息
23首开MTN008	2025年12月15日，公司按时足额付息
23首开MTN007	2025年10月13日，公司按时足额付息
23首开MTN006	2025年6月3日，公司按时足额付息
23首开MTN005	2025年4月24日，公司按时足额付息
23首开MTN004	2025年4月14日，公司按时足额付息
23首开MTN003	2025年3月31日，公司按时足额付息
23首开MTN002	2025年3月10日，公司按时足额付息
23首开MTN001	2025年2月5日，公司按时足额付息
22首开MTN007	2025年12月16日，公司按时足额付息兑付
22首开MTN006	2025年10月24日，公司按时足额付息兑付
22首开MTN005	2025年9月22日，公司按时足额付息
22首开ABN001优先	2025年6月26日，公司按时足额付息兑付
22首开ABN001次	2025年6月26日，公司按时足额付息兑付
22首开PPN002	2025年7月7日，公司按时足额付息兑付
22首开PPN001	2025年6月9日，公司按时足额付息
22首开MTN004	2025年3月25日，公司按时足额付息
22首开MTN003	2025年3月17日，公司按时足额付息
22首开MTN002	2025年3月4日，公司按时足额付息
22首开MTN001	2025年2月17日，公司按时足额付息兑付
21首开MTN005	2025年11月25日，公司按时足额付息
21首开PPN003	2025年6月18日，公司按时足额付息

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

22首开MTN001于2025年2月17日进行回售，投资者回售规模10.00亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22首开MTN002于2025年3月4日进行回售，投资者回售规模12.25亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22首开MTN003于2025年3月17日进行回售，投资者回售规模11.51亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金，回售部分已完成转售11.51亿元。

22首开MTN004于2025年3月25日进行回售，投资者回售规模15.40亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22首开PPN001于2025年6月8日进行回售，投资者回售规模3.70亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金，回售部分已完成转售3.70亿元。

22首开ABN001于2025年6月26日进行回售，投资者回售规模24.30亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22首开PPN002于2025年7月7日进行回售，投资者回售规模10.00亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22首开MTN005于2025年9月22日进行回售，投资者回售规模8.70亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金，回售部分已完成转售8.70亿元。

其他条款正常执行或未被触发。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号	王景波、龚大卫	龚大卫	0571-89722303
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层	李力、张培琴	张培琴	010-85665138
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心B座16-21层	-	李一凡	010-58137001
北京海润天睿律师事务所	北京市朝阳区建外大街甲14号广播大厦17层	-	吴团结	010-65219696
北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙17号	-	张国霞	010-66223400
渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号	-	高泽旭、李丹	022-58563210
广发银行股份有限公司	广州市越秀区东风东路713号	-	赵秋霞	010-82481076
杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市上城区解放东路168号	-	平沐川	010-64088414
华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	-	杨冀	010-85238996
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路188号交通银行	-	陈俊霖	021-38579250
宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号	-	马沁雪	0574-87861421
平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	-	周汉超	010-56432761
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	-	刘启峰	010-86600129
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街25号	-	邓若冰	010-63639770
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层	-	胡凯骞	010-65051166
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	-	赵康同	010-86603047
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	-	李振	010-56051922
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	-	李炫成	010-66635911
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	-	吴敬云	010-60838970
大公国际资信评估有限公司	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦	-	郝志刚	010-51087768

联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	李林洁	010-85679696
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼	-	侯一甲	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第六期中期票据（品种一）	8.00	8.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第六期中期票据（品种二）	8.00	8.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期定向资产支持票据优先级	9.00	9.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期定向资产支持票据次级	0.01	0.01	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据（品种一）	10.00	10.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据（品种二）	5.00	5.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第四期中期票据（品种一）	5.00	5.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第四期中期票据（品种二）	5.00	5.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一期定向资产支持票据优先级	19.30	19.30	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一期定向资产支持票据次级	0.01	0.01	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种一）	4.30	4.30	0.00	-	-	是

北京首都开发股份有限公司2025年度第三期中期票据（品种二）	11.70	11.70	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期中期票据（品种一）	5.00	5.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期中期票据（品种二）	8.00	8.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期中期票据（品种一）	4.00	4.00	0.00	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期中期票据（品种二）	6.00	6.00	0.00	-	-	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
√适用 □不适用

24首开MTN004募集资金10亿元，拟全部用于一二线城市普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

24首开MTN003募集资金26亿元，其中20.64亿元用于一二线城市普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

22首开MTN001募集资金10亿元，其中7亿元拟用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

22首开PPN002募集资金10亿元，拟全部用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

25首开ABN002优先、25首开ABN002次募集资金合计9.01亿元，拟全部用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

□适用 √不适用

7、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

（六）公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%。
亏损原因	主要原因为公司毛利率偏低，税金及附加、期间费用规模较大，部分房地产开发项目出现减值迹象，计提了存货跌价准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不利影响

（七）报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

（八） 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,683,016,860.15	-8,173,741,658.02	-	主要是本期公司经营亏损减少。
流动比率	2.22	2.31	-3.46%	本期流动资产降低幅度小于流动负债降低幅度
速动比率	0.93	0.92	1.09%	本期剔除存货的流动资产降低幅度小于流动负债降低幅度
资产负债率（%）	78.10	77.79	0.40%	本期负债规模降低幅度小于资产总额降低幅度
EBITDA 全部债务比	-0.02	-0.04	-	本期息税前利润降低
利息保障倍数	-0.68	-1.12	-	本期利润总额降低
现金利息保障倍数	1.95	1.52	28.58%	本期经营活动产生的净流入增加
EBITDA 利息保障倍数	-0.54	-0.99	-	本期利润总额降低
贷款偿还率（%）	100	100	0.00%	-
利息偿付率（%）	100	100	0.00%	-

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节　财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审　计　报　告

天健审〔2026〕8760 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于首开股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十七）和附注五（二）1。

首开股份的营业收入主要来自于房地产销售收入，属于在某一时点履行履约义务。2025年度，首开股份的营业收入为人民币3,009,709.53万元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币2,902,193.32万元，占营业收入的96.43%。

由于营业收入是首开股份关键业绩指标之一，可能存在首开股份管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

(3) 检查首开股份的房产销售合同条款，以评价首开股份有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(4) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照首开股份的收入确认政策确认；

(5) 获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房产销售收入被完整记录；

(6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，以评价营业收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十三）和附注五（一）5。

截至2025年12月31日，首开股份存货账面余额为人民币9,213,761.51万元，跌价准备为人民币558,886.82万元，账面价值为人民币8,654,874.69万元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 对重要存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目总开发成本预算及项目预售情况；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

(4) 选取样本，就首开股份以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性；

(5) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的准确性；

(6) 对于聘请外部专家进行评估的项目，评价由管理层聘请的评估师的胜任能力、专业素质和客观性；

(7) 获取独立评估师出具的存货可变现净值评估报告，对评估方法、评估参数和关键假设进行复核，检查可变现净值计算过程的准确性；

(8) 对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

(9) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估首开股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

首开股份治理层（以下简称治理层）负责监督首开股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对首开股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致首开股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就首开股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：王景波
（项目合伙人）

中国·杭州　　中国注册会计师：龚大卫

二〇二六年四月二十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		15,101,060,458.24	18,837,368,857.17
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		845,851,236.48	669,836,673.52
应收款项融资		-	-
预付款项		454,650,785.31	412,483,930.98
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		41,727,387,027.22	46,765,171,582.15
其中：应收利息		-	-
应收股利		230,049,214.47	217,521,877.54
买入返售金融资产		-	-
存货		86,548,746,853.38	109,272,844,840.87
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	7,608,055.50
持有待售资产		-	44,825,145.89
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		4,203,661,433.29	5,439,215,564.25
流动资产合计		148,881,357,793.92	181,449,354,650.33
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		1,901,004,400.06	2,204,840,410.73
长期股权投资		28,470,486,435.70	29,910,402,868.97
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,522,532,652.99	1,928,754,376.77
投资性房地产		8,265,184,220.09	8,789,084,799.90
固定资产		2,287,390,346.49	2,422,351,462.24
在建工程		-	14,596,373.72
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		315,364,598.58	421,803,103.50
无形资产		13,659,956.92	14,620,218.86
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-

其中：数据资源		-	-
商誉		18,620,669.81	18,620,669.81
长期待摊费用		202,250,217.36	289,502,385.87
递延所得税资产		1,902,715,264.77	2,106,674,195.78
其他非流动资产		1,011,734,689.82	298,494,023.40
非流动资产合计		45,910,943,452.59	48,419,744,889.55
资产总计		194,792,301,246.51	229,869,099,539.88
流动负债：			
短期借款		59,023,611.11	59,009,166.67
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		7,970,885,493.86	8,689,126,444.78
预收款项		86,987,976.35	68,323,923.27
合同负债		14,073,211,268.45	27,819,633,662.07
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬		39,493,934.75	36,697,205.70
应交税费		1,515,904,964.48	897,508,151.68
其他应付款		17,331,094,513.66	18,512,561,388.07
其中：应付利息		-	-
应付股利		51,354,000.00	2,544,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	919,247.97
一年内到期的非流动负债		22,391,976,178.86	16,523,296,729.47
其他流动负债		3,574,472,256.63	5,907,575,448.81
流动负债合计		67,043,050,198.15	78,514,651,368.49
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款		23,326,540,858.53	32,336,186,101.34
应付债券		51,501,511,726.94	58,968,653,637.41
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		263,505,824.71	389,301,620.94
长期应付款		9,748,868,884.17	8,309,784,456.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		1,350,000.00	2,777,870.00
递延收益		54,325,046.96	55,173,514.21
递延所得税负债		200,588,449.40	230,075,896.33
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		85,096,690,790.71	100,291,953,096.23
负债合计		152,139,740,988.86	178,806,604,464.72
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		8,039,384,234.51	7,851,744,808.83
减：库存股		-	-
其他综合收益		-2,835,882.50	1,599,993.10
专项储备		-	-
盈余公积		1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
一般风险准备		-	-
未分配利润		-9,400,118,499.46	-2,556,078,328.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,910,741,140.97	13,571,577,761.64
少数股东权益		32,741,819,116.68	37,490,917,313.52
所有者权益（或股东权益）合计		42,652,560,257.65	51,062,495,075.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		194,792,301,246.51	229,869,099,539.88

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,539,089,735.72	4,463,498,580.13
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		35,076,834.21	27,651,789.27
应收款项融资		-	-
预付款项		2,383,774.52	1,074,406.69
其他应收款		61,459,349,657.99	64,228,880,736.11
其中：应收利息		-	-
应收股利		34,300,000.00	2,472,663.07
存货		962,548,465.99	1,043,174,469.36
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	123,182,758.12
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		41,932,799.99	45,348,249.26
流动资产合计		67,040,381,268.42	69,932,810,988.94
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		1,901,004,400.06	2,804,234,264.40

长期股权投资		72,749,248,816.79	73,968,207,008.86
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
投资性房地产		3,025,354,133.38	3,104,139,574.42
固定资产		4,027,444.91	4,608,574.71
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		51,954,684.05	3,555,613.33
无形资产		1,065,428.31	1,419,634.01
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		11,067,572.18	11,517,778.54
非流动资产合计		77,745,222,479.68	79,899,182,448.27
资产总计		144,785,603,748.10	149,831,993,437.21
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		114,967,813.79	106,531,001.14
预收款项		2,463,774.28	2,401,847.32
合同负债		25,593,237.76	54,968,050.72
应付职工薪酬		6,459,542.27	6,273,624.65
应交税费		26,714,142.14	33,971,786.44
其他应付款		42,883,573,565.15	49,976,019,373.09
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		20,150,603,247.24	8,477,523,833.02
其他流动负债		9,764,726.63	8,623,022.95
流动负债合计		63,220,140,049.26	58,666,312,539.33
非流动负债：			
长期借款		9,749,159,132.57	9,551,487,836.57
应付债券		51,501,511,726.94	58,968,653,637.41
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		51,225,675.29	
长期应付款		1,805,319,075.71	4,331,022,381.26
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-

非流动负债合计		63,107,215,610.51	72,851,163,855.24
负债合计		126,327,355,659.77	131,517,476,394.57
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		6,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		9,976,267,910.25	9,976,267,910.25
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
未分配利润		-2,243,177,393.72	613,091,560.59
所有者权益（或股东权益）合计		18,458,248,088.33	18,314,517,042.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		144,785,603,748.10	149,831,993,437.21

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入		30,097,095,345.15	24,213,068,048.89
其中：营业收入		30,097,095,345.15	24,213,068,048.89
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		32,122,831,220.84	28,430,143,424.19
其中：营业成本		26,002,010,205.02	23,051,848,285.20
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加		1,064,300,324.05	189,370,736.08
销售费用		925,971,816.41	1,004,417,184.22
管理费用		949,036,893.71	1,037,905,384.37
研发费用		3,706,084.12	11,351,037.79
财务费用		3,177,805,897.53	3,135,250,796.53
其中：利息费用		3,490,751,383.20	3,588,500,915.77
利息收入		362,856,708.09	495,757,416.70
加：其他收益		1,077,351.49	38,987,260.25
投资收益（损失以“－”号填列）		-725,347,300.23	-402,599,068.33

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-920,337,074.90	-684,797,637.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-222,636,181.63	-837,412,119.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-471,814,402.76	-486,079,516.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,857,687,699.97	-3,083,809,366.62
资产处置收益（损失以“－”号填列）		2,634,058.97	236,726.10
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-6,299,510,049.82	-8,987,751,460.18
加：营业外收入		91,738,624.16	74,889,419.78
减：营业外支出		32,141,435.53	78,895,873.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-6,239,912,861.19	-8,991,757,913.49
减：所得税费用		816,899,906.13	427,590,796.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-432,116,596.53	-1,278,572,923.57
六、其他综合收益的税后净额		-4,435,875.60	1,212,744.67
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,435,875.60	1,212,744.67
1．不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-

2．将重分类进损益的其他综合收益		-4,435,875.60	1,212,744.67
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	1,212,744.67
（7）其他		-4,435,875.60	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-7,061,248,642.92	-9,418,135,965.33
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,629,132,046.39	-8,139,563,041.76
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-432,116,596.53	-1,278,572,923.57
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-2.6532	-3.2411
（二）稀释每股收益(元/股)		-2.6532	-3.2411

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

母公司利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入		184,989,351.96	213,654,570.94
减：营业成本		198,856,619.17	267,306,401.64
税金及附加		16,627,362.68	28,837,691.40
销售费用		10,512,470.84	6,264,295.40
管理费用		261,123,407.35	312,554,230.96
研发费用		2,872,627.52	8,092,552.40
财务费用		2,337,030,569.68	2,395,659,771.22
其中：利息费用		3,316,438,526.17	3,647,695,911.74
利息收入		1,000,820,652.88	1,268,158,663.78
加：其他收益		48,524.33	120,637.52
投资收益（损失以“－”号填列）		388,036,799.26	873,433,905.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-335,716,284.60	-401,144,546.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-384,420,142.76	-296,824,325.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		152,588.56	-5,291.13
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-2,638,215,935.89	-2,228,335,445.70
加：营业外收入		1,301,053.94	691,476.83
减：营业外支出		10,072.40	253,707.07
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		-2,636,924,954.35	-2,227,897,675.94
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-	-
（二）稀释每股收益(元/股)		-	-

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,729,068,185.56	23,942,511,492.96
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		789,500,630.84	579,709,253.32
收到其他与经营活动有关的现金		10,198,613,116.90	15,598,521,903.87
经营活动现金流入小计		27,717,181,933.30	40,120,742,650.15
购买商品、接受劳务支付的现金		7,595,138,549.91	12,187,790,964.10
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		867,035,430.56	993,926,682.97
支付的各项税费		2,066,141,361.65	3,645,527,504.47
支付其他与经营活动有关的现金		9,306,948,909.68	15,911,633,577.92
经营活动现金流出小计		19,835,264,251.80	32,738,878,729.46
经营活动产生的现金流量净额		7,881,917,681.50	7,381,863,920.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		524,817,293.62	346,209,312.73
取得投资收益收到的现金		223,669,660.79	126,539,116.15

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,861.92	163,966.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	452,329,830.05
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		748,658,816.33	925,242,225.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		255,664,219.87	190,929,462.02
投资支付的现金		550,888,158.00	391,549,700.00
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	785,895,488.09
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		806,552,377.87	1,368,374,650.11
投资活动产生的现金流量净额		-57,893,561.54	-443,132,424.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	4,339,235,998.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	4,339,235,998.64
取得借款收到的现金		26,100,106,699.87	25,386,726,899.90
收到其他与筹资活动有关的现金		83,488,328.82	105,288,905.50
筹资活动现金流入小计		29,183,595,028.69	29,831,251,804.04
偿还债务支付的现金		36,398,853,259.74	35,120,158,112.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,295,384,902.54	4,704,323,861.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	46,863,256.49
支付其他与筹资活动有关的现金		160,684,839.93	204,723,955.30
筹资活动现金流出小计		40,854,923,002.21	40,029,205,929.33
筹资活动产生的现金流量净额		-11,671,327,973.52	-10,197,954,125.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-14,302.50	802,197.26
五、现金及现金等价物净增加额		-3,847,318,156.06	-3,258,420,431.96
加：期初现金及现金等价物余额		18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
六、期末现金及现金等价物余额		14,358,708,388.84	18,206,026,544.90

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		146,613,778.52	187,182,216.98
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		23,831,619,392.23	37,063,402,284.36
经营活动现金流入小计		23,978,233,170.75	37,250,584,501.34
购买商品、接受劳务支付的现金		158,568,818.81	429,216,048.20
支付给职工及为职工支付的现金		228,929,640.36	203,547,143.18
支付的各项税费		29,640,129.27	60,138,620.36
支付其他与经营活动有关的现金		24,876,150,901.81	30,401,928,149.28
经营活动现金流出小计		25,293,289,490.25	31,094,829,961.02
经营活动产生的现金流量净额		-1,315,056,319.50	6,155,754,540.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		326,658,527.12	400,989,248.66
取得投资收益收到的现金		462,135,902.73	141,812,281.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,789.40	3,555.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		788,796,219.25	542,805,086.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,701,708.62	29,895,535.45
投资支付的现金		1,903,988,158.00	1,560,433,507.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,908,689,866.62	1,590,329,042.80
投资活动产生的现金流量净额		-1,119,893,647.37	-1,047,523,956.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	-
取得借款收到的现金		22,748,700,000.00	17,055,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		83,488,328.82	105,288,905.50
筹资活动现金流入小计		25,832,188,328.82	17,160,508,905.50
偿还债务支付的现金		20,354,454,630.00	21,815,823,744.65

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,077,464,638.09	3,208,122,745.56
支付其他与筹资活动有关的现金		113,047,000.27	16,579,792.23
筹资活动现金流出小计		23,544,966,268.36	25,040,526,282.44
筹资活动产生的现金流量净额		2,287,222,060.46	-7,880,017,376.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	188,756.46
五、现金及现金等价物净增加额		-147,727,906.41	-2,771,598,036.72
加：期初现金及现金等价物余额		4,423,447,653.38	7,195,045,690.10
六、期末现金及现金等价物余额		4,275,719,746.97	4,423,447,653.38

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

合并所有者权益变动表

2025年1—12月

单位：元　币种：人民币

项目	2025年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	3,000,000,000.00	-	187,639,425.68	-	-4,435,875.60	-	-	-	-6,844,040,170.75	-	-3,660,836,620.67	-4,749,098,196.84	-8,409,934,817.51
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-4,435,875.60	-	-	-	-6,624,696,170.79	-	-6,629,132,046.39	-432,116,596.53	-7,061,248,642.92
（二）所有者投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	187,639,425.68	-	-	-	-	-	-	-	3,187,639,425.68	-3,841,851,340.98	-654,211,915.30
1．所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	3,000,000,000.00	-	187,639,425.68	-	-	-	-	-	-	-	3,187,639,425.68	-3,841,851,340.98	-654,211,915.30
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,343,999.96	-	-219,343,999.96	-475,130,259.33	-694,474,259.29
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-475,130,259.33	-475,130,259.33
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,343,999.96	-	-219,343,999.96	-	-219,343,999.96
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	6,760,000,000.00	-	8,039,384,234.51	-	-2,835,882.50	-	1,934,746,046.42	-	-9,400,118,499.46	-	9,910,741,140.97	32,741,819,116.68	42,652,560,257.65

项目	2024年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,647,615,250.34	-	387,248.43	-	1,934,746,046.42	-	5,804,642,400.14	-	21,726,956,187.33	38,128,472,744.60	59,855,428,931.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,647,615,250.34	-	387,248.43	-	1,934,746,046.42	-	5,804,642,400.14	-	21,726,956,187.33	38,128,472,744.60	59,855,428,931.93

三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-	-	-	-	204,129,558.49	-	1,212,744.67	-	-	-	-8,360,720,728.85	-	-8,155,378,425.69	-637,555,431.08	-8,792,933,856.77
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,212,744.67	-	-	-	-8,140,775,786.43	-	-8,139,563,041.76	-1,278,572,923.57	-9,418,135,965.33
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	204,129,558.49	-	-	-	-	-	-	-	204,129,558.49	2,029,821,240.38	2,233,950,798.87
1．所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,563,351,537.64	2,563,351,537.64
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	204,129,558.49	-	-	-	-	-	-	-	204,129,558.49	-533,530,297.26	-329,400,738.77
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42	-1,388,803,747.89	-1,608,748,690.31
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,388,803,747.89	-1,388,803,747.89
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

母公司所有者权益变动表

2025年1—12月

单位：元　币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-2,856,268,954.31	143,731,045.69
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,636,924,954.35	-2,636,924,954.35
（二）所有者投入和减少资本	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00
1．所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,343,999.96	-219,343,999.96
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,343,999.96	-219,343,999.96
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	6,760,000,000.00	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	-2,243,177,393.72	18,458,248,088.33

项目	2024年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	3,060,934,178.95	20,676,698,217.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	3,060,934,178.95	20,676,698,217.43
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-2,447,842,618.36	-2,362,181,174.79
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,227,897,675.94	-2,227,897,675.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-	85,661,443.57
1．所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-	85,661,443.57
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-219,944,942.42
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-219,944,942.42
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：马特

三、公司基本情况

1、 公司概况

√适用 □不适用

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文及北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 152 号批准，由北京市房地产开发经营总公司（现北京首开天鸿集团有限公司）、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起设立，于 1993 年 12 月 29 日在北京市工商行政管理局注册登记，总部位于北京市东城区。公司现持有统一社会信用代码为 91110000101309074C 的营业执照，注册资本 2,579,565,242 元，股份总数 2,579,565,242 股（每股面值 1 元），均为无限售条件的流通股份 A 股。公司股票于 2001 年 3 月在上海证券交易所挂牌交易。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 21 日第十届第六十一次董事会批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
转回或收回金额重要的坏账准备	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
重要的投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 100,000 万元
重要的非全资子公司	子公司总资产占合并总资产的 5%以上或子公司资产总额大于 700,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占合并报表资产总额 1%以上
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项
重要的资产负债表日后事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的资产负债表日后事项

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

9、 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率/交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

11、 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入

初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将

转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产

在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

12、 应收票据

□适用 √不适用

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收关联公司组合		
其他应收款——应收少数股东款项组合		
其他应收款——其他信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——房地产销售	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——项目管理		
合同资产——物业服务		

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

□适用 √不适用

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据
□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据
□适用 √不适用

17、 合同资产

□适用 √不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用
划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法
√适用 □不适用

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

1. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的

被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

21、 固定资产

(1).确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2).折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-50	3%-10%	4.85%-1.80%
机器设备	直线法	10	3%-10%	9.70%-9.00%
运输工具	直线法	5-6	3%-10%	19.40%-15.00%
其他设备	直线法	5-10	3%-10%	19.40%-9.00%

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如上表。

22、 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

23、 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建

或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产

(1).使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件等。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40-70 年	直线法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 10 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(2).研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

29、 合同负债

□适用 √不适用

30、 职工薪酬

(1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2).离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3).辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4).其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

31、 预计负债

√适用 □不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续或视同交付为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，待收款金额确定后，比照销售商品确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

35、 合同成本

√适用 □不适用

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36、 政府补助

√适用 □不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(3). 售后租回

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3). 售后租回

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1)质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(2)合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(3)使用权资产

1.使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金

额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 3 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2.使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧，本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

3.使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27 部分长期资产减值。

(4)维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

(5)资产证券化业务

本公司将基础资产对应的收款权、债权等证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

40、 重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

42、 其他

□适用 √不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率

增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、20%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按土地增值额的超率累进税率 30%-60%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明
□适用 √不适用

2、 税收优惠

√适用 □不适用

根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司北京首开乐尚住房租赁有限公司本年度符合小型微利企业认定条件，其当期应纳税所得额适用上述优惠税率。

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	468,066.39	746,363.27
银行存款	15,063,934,428.52	18,560,241,037.88
其他货币资金	36,657,963.33	276,381,456.02
合计	15,101,060,458.24	18,837,368,857.17
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

本公司期末受限资金包括监管存款 102,425,384.59 元，冻结资金 503,593,150.61 元，保证金 136,333,534.20 元，共计 742,352,069.40 元。

2、 交易性金融资产

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：
□适用 √不适用

应收票据核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	457,818,617.45	111,408,671.54
1 年以内小计	457,818,617.45	111,408,671.54
1 至 2 年	14,941,051.68	206,165,435.37
2 至 3 年	138,460,413.21	372,577,225.07
3 年以上	627,980,416.98	291,541,132.54
减：坏账准备	-393,349,262.84	-311,855,791.00
合计	1,239,200,499.32	981,692,464.52

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	297,363,178.76	24.00	187,501,895.13	63.05	109,861,283.63	297,398,937.12	30.29	139,377,982.15	46.87	158,020,954.97
按组合计提坏账准备	941,837,320.56	76.00	205,847,367.71	21.86	735,989,952.85	684,293,527.40	69.71	172,477,808.85	25.21	511,815,718.55
其中：										
信用风险组合	926,741,036.07	74.79	205,847,367.71	22.21	720,893,668.36	668,417,763.54	68.09	172,477,808.85	25.80	495,939,954.69
合并范围外关联方组合	15,096,284.49	1.22	-	-	15,096,284.49	15,875,763.86	1.62	-	-	15,875,763.86
合计	1,239,200,499.32	/	393,349,262.84	/	845,851,236.48	981,692,464.52	/	311,855,791.00	/	669,836,673.52

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
顺义区住房和城乡建设委	219,722,567.27	109,861,283.64	50.00	预期部分无法收回
北京市顺义区民政局	31,259,663.98	31,259,663.98	100.00	预期无法收回
北京顺义新城建设开发有限公司	25,350,100.00	25,350,100.00	100.00	预期无法收回
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	预期无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	预期无法收回
厦门市万安堡文化传播有限公司	2,316,100.08	2,316,100.08	100.00	预期无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,507,727.42	1,507,727.42	100.00	预期无法收回
个人	1,404,770.00	1,404,770.00	100.00	预期无法收回
北京造极体育有限公司	629,949.80	629,949.80	100.00	预期无法收回
北京欣鑫华文化传媒有限公司	589,839.99	589,839.99	100.00	预期无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	100.00	预期无法收回
北京睿思捷教育咨询有限公司	243,842.00	243,842.00	100.00	预期无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	100.00	预期无法收回
北京席艳众仁堂诊所有限公司	181,130.94	181,130.94	100.00	预期无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100.00	预期无法收回
北京华宝盛川餐饮管理有限公司	92,595.00	92,595.00	100.00	预期无法收回
北京金祥兄弟餐饮管理有限公司	49,729.00	49,729.00	100.00	预期无法收回
中科联创股份有限公司	39,121.22	39,121.22	100.00	预期无法收回
新兴（北京）工程建筑房地产开发公司	32,035.00	32,035.00	100.00	预期无法收回
其他小额款项	17,774.92	17,774.92	100.00	预期无法收回
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	-	-	-	预期无法收回
合计	297,363,178.76	187,501,895.13	63.05	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：信用风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	455,628,902.19	-	-
1-2 年	5,704,735.59	570,473.56	10.00
2-3 年	137,204,083.60	41,161,225.08	30.00
3 年以上	328,203,314.69	164,115,669.07	50.00
合计	926,741,036.07	205,847,367.71	22.21

按组合计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	139,377,982.15	48,176,091.98	-52,179.00	-	-	187,501,895.13
按组合计提坏账准备	172,477,808.85	33,369,558.86	-	-	-	205,847,367.71
合计	311,855,791.00	81,545,650.84	-52,179.00	-	-	393,349,262.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

应收账款核销说明：
□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京午亭商业管理有限公司	320,490,100.00	-	320,490,100.00	25.86	-
北京市顺义区住房和城乡建设委员会	219,722,567.27	-	219,722,567.27	17.73	109,861,283.64
福州市鼓楼区建设投资管理中心	156,433,149.14	-	156,433,149.14	12.62	78,230,586.30
温州市瓯海建设集团有限公司	126,537,066.00	-	126,537,066.00	10.21	37,961,119.80
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	123,837,804.00	-	123,837,804.00	9.99	61,918,902.00
合计	947,020,686.41		947,020,686.41	76.42	287,971,891.74

其他说明：
□适用 √不适用

6、 合同资产

(1).合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	-	-	-	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50
建筑工程施工	-	-	-	2,764,000.00	-	2,764,000.00
合计	-	-	-	12,452,111.00	4,844,055.50	7,608,055.50

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(4).本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(5).本期实际核销的合同资产情况

□适用 √不适用

其中重要的合同资产核销情况
□适用 √不适用

合同资产核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

7、 应收款项融资

(1).应收款项融资分类列示

□适用 √不适用

(2).期末公司已质押的应收款项融资

□适用 √不适用

(3).期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

□适用 √不适用

(4).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收款项融资情况

□适用 √不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

(7).应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

(8).其他说明

□适用 √不适用

8、 预付款项

(1).预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	60,169,933.18	13.23	86,603,486.87	21.00
1 至 2 年	69,315,641.27	15.25	3,459,311.44	0.84
2 至 3 年	3,120,639.34	0.69	2,689,897.89	0.65

3 年以上	322,044,571.52	70.83	319,731,234.78	77.51
合计	454,650,785.31	100.00	412,483,930.98	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	未结算原因
北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	项目未结算
小 计	392,727,211.99	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市密云区密云镇人民政府	392,727,211.99	86.38
江苏江安集团有限公司	12,715,492.32	2.80
北京首开鸿城实业有限公司	10,543,657.85	2.32
北京阳光美景园林绿化工程有限公司	3,359,184.10	0.74
福建麦田房产经纪有限公司	2,836,427.15	0.62
合计	422,181,973.41	92.86

其他说明：

□适用 √不适用

9、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	230,049,214.47	217,521,877.54
其他应收款	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61
合计	41,727,387,027.22	46,765,171,582.15

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(1).应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	430,098,428.79
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	-	2,472,663.07

减：坏账准备	-215,049,214.32	-215,049,214.32
合计	230,049,214.47	217,521,877.54

(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	3年以上	资金紧张	是
合计	430,098,428.79	/	/	/

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,233,460,450.75	6,637,226,853.90
1 年以内合计	2,233,460,450.75	6,637,226,853.90
1 至 2 年	3,098,727,900.79	3,765,034,626.24
2 至 3 年	3,594,606,833.31	8,118,238,993.11
3 年以上	34,854,462,846.62	29,920,786,609.06
减：坏账准备	-2,283,920,218.72	-1,893,637,377.70
合计	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	42,544,862,307.07	46,776,192,824.01
代收代付款	296,806,215.48	168,577,717.84
押金保证金、备用金	794,793,178.51	1,455,948,346.91
应收业务款	17,066,711.68	19,865,347.26
其他	127,729,618.73	20,702,846.29
减：坏账准备	-2,283,920,218.72	-1,893,637,377.70

合计	41,497,337,812.75	46,547,649,704.61

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	177,594,092.64	-	1,716,043,285.06	1,893,637,377.70
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-158,829.75	-	158,829.75	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	27,838,263.53	-	362,494,274.88	390,332,538.41
本期转回	-	-	11,607.49	11,607.49
本期转销	38,089.90	-	-	38,089.90
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	205,235,436.52	-	2,078,684,782.20	2,283,920,218.72

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(5).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
金茂投资管理（天津）有限公司	2,741,552,514.98	6.26	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,859,462,494.61	4.25	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	-
北京龙湖中佰置业有限公司	1,291,942,690.84	2.95	往来款	3 年以上	-
北京保利营房地产开发有限公司	1,291,678,217.52	2.95	往来款	3 年以上	-
深圳联新投资管理有限公司	1,291,678,217.51	2.95	往来款	3 年以上	-
合计	8,476,314,135.46	19.36	/	/	-

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	57,992,660,223.04	1,035,690,080.03	56,956,970,143.01	76,198,234,632.80	1,215,966,998.87	74,982,267,633.93
开发产品	34,140,077,718.68	4,553,178,151.27	29,586,899,567.41	37,974,313,347.00	3,688,704,148.92	34,285,609,198.08
其他商品及耗材	4,877,142.96	-	4,877,142.96	4,968,008.86	-	4,968,008.86
合计	92,137,615,084.68	5,588,868,231.30	86,548,746,853.38	114,177,515,988.66	4,904,671,147.79	109,272,844,840.87

(2).确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3).存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,215,966,998.87	397,924,474.09	-	-	578,201,392.93	1,035,690,080.03
开发产品	3,688,704,148.92	2,464,607,281.38	578,201,392.93	2,178,334,671.96	-	4,553,178,151.27
合计	4,904,671,147.79	2,862,531,755.47	578,201,392.93	2,178,334,671.96	578,201,392.93	5,588,868,231.30

注：开发成本存货跌价准备本期其他减少，其中 578,201,392.93 元系开发成本完工转入开发产品。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨	实现销售

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	价格上涨	实现销售

按组合计提存货跌价准备
□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准
□适用 √不适用

(4).存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用
存货中当期借款费用资本化金额为 54,222.58 万元。

(5).合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
1）存货——开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目	2013 年	-	113 亿元	8,722,088,882.59	8,977,094,477.73	-
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2016 年	2026 年	145.48 亿元	6,844,820,555.61	7,387,053,009.83	-
君礼家园	2023 年	2026 年	49.28 亿元	4,363,737,432.31	4,694,798,380.39	-
梧桐星宸	2023 年	2026 年	44.97 亿元	3,894,151,722.39	4,216,060,664.43	-
延庆下屯村棚改项目	2019 年	2027 年	51.48 亿元	3,013,720,593.57	3,907,298,888.04	-
梧桐雅苑	2023 年	2026 年	46 亿元	3,320,088,790.82	3,591,790,329.52	-

建国门外华侨村二期5号地	2018年	2027年	56.19亿元	2,744,812,614.47	2,881,669,761.06	-
首开紫郡	2021年	2026年	83.22亿元	2,372,613,022.52	2,511,159,903.35	31,131,398.78
平湖如院	2021年	2026年	42.76亿元	3,629,364,058.62	1,987,475,393.55	217,675,393.55
云洲郡（B/C）	2021年	2025年	60.60亿元	1,781,567,305.42	1,938,758,928.37	-
首开国风海岸项目	2013年	2027年	84.04亿元	1,587,448,648.48	1,595,557,108.28	-
云启东方	2023年	2027年	17.34亿元	1,422,567,682.59	1,525,543,420.67	243,843,420.67
时代上城	2018年	2025年	65.12亿元	1,488,176,714.20	1,488,568,231.83	-
东港H10地块	2021年	2026年	19.12亿元	1,301,152,082.12	1,339,629,176.07	89,128,523.16
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2016年	2026年	35.89亿元	1,159,208,005.41	1,277,728,070.91	-
廊安土2017-4地块	2020年	2026年	15亿元	1,101,200,765.86	1,101,764,304.99	189,940,000.00
臻礼著	2024年	2026年	12.21亿元	843,906,009.74	933,055,084.29	-
时代紫芳（六区）	2011年	-	40.63亿元	915,380,885.29	930,186,823.08	-
首开·紫郡项目	2020年	2026年	30.84亿元	885,461,914.33	898,809,738.99	-
通州区宋庄镇保障房项目	未开工	-	16.58亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	-
首开仙海龙湾	2012年	-	40亿元	558,231,955.38	558,231,955.38	-
呼家楼项目	2026年	2029年	-	-	446,007,649.06	-
回龙观项目	未开工	-	-	428,279,910.85	427,898,438.25	-
熙悦晴翠	2021年	2026年	90.52亿元	404,243,845.67	404,243,845.67	70,476,227.37
端礼著	2022年	2025年	64.43亿元	5,223,866,542.48	-	-
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	2022年	2025年	56.72亿元	4,994,816,145.94	-	-
首开第五大道	2021年	2025年	40.82亿元	3,790,094,645.79	-	-
璞润嘉园	2023年	2025年	40.83亿元	2,750,381,858.20	-	-
其他	-	-	-	5,852,317,176.05	2,167,741,773.20	193,495,116.50
小　计	-	-	-	76,198,234,632.80	57,992,660,223.04	1,035,690,080.03

2）存货——开发产品

单位：元　币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
熙悦晴翠-熙悦晴翠	2024年	4,572,645,965.68	-	1,334,289,213.14	3,238,356,752.54	524,323,973.36
盈瑞家园	2023年	2,973,162,665.90	-	463,012,810.67	2,510,149,855.23	580,445,555.23

首开第五大道	2025 年	-	4,093,595,039.25	2,036,754,109.23	2,056,840,930.02	499,337,530.58
尚城家园	2023 年	1,804,755,096.86	-	3,543,143.31	1,801,211,953.55	-
PM202104190072/H10 地块 A 区（大连东港 H10 地块）	2024 年	1,701,103,578.40	-	258,181,395.83	1,442,922,182.57	79,167,933.52
香开万里（商品房）	2023 年	1,721,018,162.20	-16,831,985.99	333,795,244.93	1,370,390,931.28	181,699,700.26
和锦薇棠	2021 年	1,372,473,829.51	-	48,751,391.69	1,323,722,437.82	190,107,254.08
首开紫郡	2023 年	1,630,674,422.54	50,047,629.90	377,192,699.58	1,303,529,352.86	187,782,668.01
湖尚逸品花园	2024 年	2,125,277,206.56	-9,577,873.02	815,393,835.83	1,300,305,497.71	278,433,173.57
首开紫樾花园	2023 年	1,267,246,054.77	2,308,079.82	267,475,807.04	1,002,078,327.55	379,847,150.82
云洲郡（B/C）	2025 年	1,362,829,992.73	2,178,357.00	394,627,209.17	970,381,140.56	310,294,016.52
香开万里（酒店）	2025 年	-	957,858,047.64	-	957,858,047.64	-
首开国风海岸项目	2019 年	949,033,310.37	-	5,319,658.80	943,713,651.57	23,508,205.26
璞润嘉园	2025 年	-	3,521,785,088.28	2,604,499,435.82	917,285,652.46	-
平湖如院	2025 年	-	1,992,447,354.35	1,242,757,327.57	749,690,026.78	164,978,338.47
中晟新城	2019 年	743,291,964.66	980,690.30	14,776,302.43	729,496,352.53	-
端礼著	2025 年	-	5,578,515,261.40	4,959,583,428.49	618,931,832.91	-
棠前如苑	2023 年	613,134,991.81	-	14,255,487.96	598,879,503.85	-
熙悦观湖	2022 年	582,016,080.26	-	40,258,508.53	541,757,571.73	-
晟品景园	2020 年	447,163,801.64	-	10,338,097.06	436,825,704.58	102,584,425.97
安澜如院	2024 年	667,038,391.22	-	255,638,631.03	411,399,760.19	166,673,005.15
蠡湖金茂府	2019 年	111,082,411.84	1,250,241,973.62	957,768,007.88	403,556,377.58	-
杨柳郡	2023 年	405,241,866.08	1,156,909.89	32,381,271.21	374,017,504.76	-
首开香颂花园	2023 年	592,824,638.28	6,436,277.86	282,834,913.05	316,426,003.09	65,691,342.27
时代上城	2020 年	356,051,824.54	3,082,811.67	46,566,646.71	312,567,989.50	-
缇香郡	2016 年	306,469,673.43	-	-	306,469,673.43	-
时代紫芳-璞瑆	2025 年	91,244,624.78	340,012,868.98	147,733,637.39	283,523,856.37	-
首开熙江玥庭	2025 年		1,039,142,407.79	766,554,432.29	272,587,975.50	150,030,504.73
首开国风尚城	2023 年	350,026,178.00	-	84,945,242.00	265,080,936.00	41,079,711.00
香开连天广场	2020 年	261,662,523.41	2,800,493.57	4,610,170.60	259,852,846.38	-
太原国风榔樾、国风上官	2022 年	317,605,127.14	-	70,755,883.27	246,849,243.87	82,494,039.26

云著	2023年	376,503,802.28	-26,090,728.72	111,152,812.29	239,260,261.27	-
金悦郡	2022年	330,835,903.05	-	102,369,598.01	228,466,305.04	-
和悦华锦	2020年	227,156,436.69	4,475,934.61	4,484,427.82	227,147,943.48	42,756,342.55
首开仙海龙湾	2020年	278,023,944.94	282,987.72	52,698,012.67	225,608,919.99	-
首开·紫郡项目	2022年	330,415,337.56	-40,255,451.35	64,798,941.58	225,360,944.63	-
璀璨平江如苑	2023年	341,723,929.92	-	120,499,197.21	221,224,732.71	-
棠颂璟庐	2020年	217,847,764.23	-	-	217,847,764.23	-
首开·领翔上郡	2018年	207,936,062.83	-	18,765,427.94	189,170,634.89	52,770,723.37
金茂府	2023年	222,277,212.20	-9,769,830.89	37,236,439.38	175,270,941.93	-
润雅苑	2016年	185,273,305.83	-	30,541,537.79	154,731,768.04	2,039,084.82
首开·如院	2021年	205,949,495.00	-	58,161,934.00	147,787,561.00	18,450,852.01
首开·紫宸江湾	2021年	163,462,650.51	-9,072,230.21	6,792,358.48	147,598,061.82	2,783,085.86
缇香郡	2021年	145,152,083.14	-	5,537,193.55	139,614,889.59	-
九珑岸	2022年	1,110,215,851.90	-12,965,245.95	964,793,678.98	132,456,926.97	84,181,525.01
乐活小镇	2021年	169,503,826.35	-	37,720,932.00	131,782,894.35	15,817,796.96
国樾天晟府	2022年	130,099,809.26	-	-	130,099,809.26	-
白云天奕	2020年	122,872,729.76	-	-	122,872,729.76	-
熙悦丽博	2024年	362,436,206.76	142,034.37	244,944,936.70	117,633,304.43	-
紫雲府	2023年	137,985,224.54	4,656,911.61	34,643,325.77	107,998,810.38	-
景粼原著	2019年	170,241,969.78	-	66,727,560.15	103,514,409.63	29,625,551.26
天青里合院	2021年	155,052,599.70	-	52,002,319.99	103,050,279.71	-
首开铂郡	2017年	40,208,238.72	62,701,211.81	257,745.12	102,651,705.41	9,568,751.41
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	2025年	-	5,379,304,266.53	5,276,660,985.53	102,643,281.00	-
中环云樾	2023年	454,152,477.04	-40,938,824.46	313,022,206.53	100,191,446.05	-
毓润嘉园	2022年	113,492,602.86	-	14,837,556.29	98,655,046.57	-
中寰花园	2020年	90,227,543.22	-	1,184,483.31	89,043,059.91	29,122,967.54
香悦嘉园	2023年	173,727,534.98	2,507,252.07	93,667,031.75	82,567,755.30	19,387,537.38
丰茂悦园	2021年	83,372,500.25	-	4,976,232.67	78,396,267.58	25,896,030.57
福州端礼著	2024年	279,599,718.14	380,150,406.19	584,378,742.40	75,371,381.93	-

和悦华玺	2021年	73,180,224.23	-	2,193,969.85	70,986,254.38	-
望京A4区	2001年	68,273,439.90	-	-	68,273,439.90	21,930,639.90
花满庭	2024年	83,160,216.92	838,968.76	16,745,831.02	67,253,354.66	-
其他	-	3,598,878,321.90	31,824,042.41	2,181,817,403.84	1,448,884,960.47	190,368,734.57
小　计	-	37,974,313,347.00	24,543,971,136.81	28,378,206,765.13	34,140,077,718.68	4,553,178,151.27

3）存货——出租开发产品

单位：元　币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
智汇广场	319,280,337.63	218,444,553.13	16,590,068.87	521,134,821.89
华鼎世家	25,497,568.31	-	845,293.28	24,652,275.03
曙光乙区会所	23,610,823.75	-	1,180,541.19	22,430,282.56
回七期经适房	10,388,656.26	-	26,719.12	10,361,937.14
回迁区底商-1-1-39	9,341,623.91	-	353,536.09	8,988,087.82
惠润园及惠生园	7,027,765.72	-	221,279.93	6,806,485.79
小　计	395,146,775.58	218,444,553.13	19,217,438.48	594,373,890.23

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	1,450,130,244.31	1,939,623,803.96
进项税额	1,246,761,661.83	1,277,358,093.52
多缴或预缴的增值税额	1,157,905,854.24	1,510,311,609.17
合同取得成本	240,213,065.97	362,134,898.89
预缴所得税	72,468,084.53	305,473,779.52
预缴其他税费	33,320,781.73	34,212,981.26
预付保险费、维护费、修缮费等	1,102,905.53	947,988.58
其他	1,758,835.15	9,152,409.35
合计	4,203,661,433.29	5,439,215,564.25

14、 债权投资

(1).债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况
□适用 √不适用

(2).期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

15、 其他债权投资

(1).其他债权投资情况

□适用 √不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况
□适用 √不适用

(2).期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).本期实际核销的其他债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

其他债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

16、 长期应收款

(1).长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
往来款	1,901,004,400.06	-	1,901,004,400.06	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	-
合计	1,901,004,400.06	-	1,901,004,400.06	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	/

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	1,901,004,400.06	100	-	-	1,901,004,400.06	2,204,840,410.73	100	-	-	2,204,840,410.73
合计	1,901,004,400.06	/	-	/	1,901,004,400.06	2,204,840,410.73	/	-	/	2,204,840,410.73

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
按组合计提坏账准备	1,901,004,400.06	-	-
合计	1,901,004,400.06	-	-

按组合计提坏账准备的说明
□适用 √不适用

(3).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(5).本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况
□适用 √不适用

长期应收款核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
北京住总首开置业有限公司	677,785,830.13	-	-	20,218.48	-	-	-	-	-	677,806,048.61	-
北京润和信通房地产开发有限公司	567,935,073.09	-	-	-34,759,206.51	-	-	-	-	-	533,175,866.58	-
北京首开野村不动产管理有限公司	40,739,916.71	-	-	8,260,110.77	-	-	6,882,525.12	-	-	42,117,502.36	-
北京俊泰房地产开发有限公司	21,733,594.82	-	-	-73,756.92	-	-	-	-	-	21,659,837.90	-
北京首开美驰房地产开发有限公司	-	-	-	4,480,202.62	-	-	-	-	-	4,480,202.62	-
小计	1,308,194,414.75	-	-	-22,072,431.56	-	-	6,882,525.12	-	-	1,279,239,458.07	-
二、联营企业											
常熟虞茂置业有限公司	3,443,857,239.89	-	-	-300,394,931.30	-	-	-	-	-	3,143,462,308.59	-
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,947,613,687.60	-	-	-46,163,949.72	-	-	-	-	-	1,901,449,737.88	-
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	1,414,185,366.98	-	-	-14,825,729.15	-	-	-	-	-	1,399,359,637.83	-
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,428,612,387.32	-	-	-35,508,263.73	-	-	-	-	-	1,393,104,123.59	-
开茂置业（杭州）有限公司	1,025,977,552.09	-	-	5,249,628.06	-	-	-	-	-	1,031,227,180.15	-
苏州隆泰置业有限公司	1,020,562,081.99	-	-	855,784.34	-	-	14,700,000.00	-	-	1,006,717,866.33	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,004,846,736.54	-	-	45,966.52	-	-	-	-	-	1,004,892,703.06	-
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84	-	-	451,977.64	-	-	-	-	-	999,481,257.48	-
北京怡和置业有限公司	876,899,912.01	-	-	48,264,671.04	-	-	660,000.00	-	-	924,504,583.05	-
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96	-	-	410,558.03	-	-	-	-	-	860,291,308.99	-
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,767,811.07	-	-	-110,812,625.60	-	-	-	-	-	848,955,185.47	-
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	815,594,536.30	-	-	-3,481,706.47	-	-	-	-	-	812,112,829.83	-
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24	-	-	8,124.51	-	-	-	-	-	746,787,712.75	-
北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49	-	-	125,280,179.95	-	-	-	-	-	613,902,237.44	-
北京碧和信泰置业有限公司	613,273,428.30	-	-	-10,948,304.55	-	-	-	-	-	602,325,123.75	-
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23	-	-	2,013,848.55	-	-	-	-	-	567,338,724.78	-
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15	-	-	19,926,958.75	-	-	-	-	-	566,494,485.90	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	559,082,682.81	-	-	-34,632,106.68	-	-	-	-	-	524,450,576.13	-
杭州浙行企业管理有限公司	507,120,180.98	-	-	1,610,148.06	-	-	-	-	-	508,730,329.04	-
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74	-	-	-8,716,340.12	-	-	-	-	-	475,895,222.62	-
北京诺德兴泰置业有限公司	-	475,094,650.00	-	-1,900,264.99	-	-	-	-	-	473,194,385.01	-

广州市君庭房地产有限公司	437,279,045.59	-	-	-12,960,281.34	-	-	-	-	-	424,318,764.25	-
苏州首龙置业有限公司	449,606,942.35	-	-	-26,362,350.60	-	-	-	-	-	423,244,591.75	-
上海众承房地产开发有限公司	371,777,737.19	-	-	4,776,857.75	-	-	-	-	-	376,554,594.94	-
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19	-	-	-7,032,045.48	-	-	-	-	-	348,093,678.71	-
南京嘉泰筑茂置业有限公司	253,478,121.71	-	-	87,062,692.90	-	-	-	-	-	340,540,814.61	-
台州环茂置业有限公司	370,202,786.74	-	-	-44,968,443.00	-	-	-	-	-	325,234,343.74	-
北京城志置业有限公司	390,125,631.58	-	-	-79,894,748.29	-	-	-	-	-	310,230,883.29	-
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66	-	-	1,115,392.48	-	-	-	-	-	287,101,108.14	-
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72	-	-	195,257.63	-	-	-	-	-	284,758,926.35	-
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42	-	-	-738,760.55	-	-	-	-	-	263,286,398.87	-
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83	-	-	5,145,091.91	-	-	-	-	-	240,757,430.74	-
无锡润泰置业有限公司	253,645,634.01	-	-	-34,749,312.99	-	-	-	-	-	218,896,321.02	-
福建省大广汽车城发展有限公司	201,933,739.90	-	-	-1,206,954.55	-	-	-	-	-	200,726,785.35	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,325,491.13	-	206,000,000.00	-98,000.56	-	-	74,710,688.73	-	-	193,516,801.84	-
常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88	-	-	-1,339,782.53	-	-	-	-	-	178,706,355.35	-
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94	-	-	-37,744,390.00	-	-	-	-	-	157,778,879.94	-
北京首城置业有限公司	303,626,333.82	-	-	-150,837,141.18	-	-	-	-	-	152,789,192.64	-
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84	-	-	21,140.71	-	-	-	-	-	151,804,135.55	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48	-	-	-312,902.64	-	-	-	-	-	144,488,856.84	-
北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71	-	-	1,205,993.07	-	-	-	-	-	135,564,991.78	-
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31	-	-	16,299,885.81	-	-	-	-	-	134,350,514.12	-
北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15	-	-	9,039,524.98	-	-	-	-	-	127,205,822.13	-
国奥投资发展有限公司	39,565,920.98	29,793,508.00	137,624,819.59	76,640,392.63	-	-	-	-	107,831,311.58	116,206,313.60	-
厦门莹泰置业有限公司	154,307,848.26	-	-	-34,485,951.10	-	-	-	-	-	119,821,897.16	-
台州兆汇禾企业管理有限公司	115,993,202.03	-	-	2,046,253.67	-	-	5,786,175.00	-	-	112,253,280.70	-
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94	-	-	-8,792,100.79	-	-	-	-	-	109,307,356.15	-
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10	-	-	-17,276,871.25	-	-	-	-	-	92,822,289.85	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70	-	-	-87,478.68	-	-	-	-	-	91,226,608.02	-
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59	-	-	-606,049.39	-	-	-	-	-	83,618,823.20	-
厦门璋泰置业有限公司	70,664,141.15	-	-	1,753,221.86	-	-	-	-	-	72,417,363.01	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31	-	-	-15,568,821.58	-	-	-	-	-	62,252,126.73	-
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99	-	-	-5,586,840.88	-	-	-	-	-	55,857,985.11	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	48,770,314.26	-	-	2,924,263.18	-	-	-	-	-	51,694,577.44	-
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37	-	-	11,321.89	-	-	-	-	-	41,365,054.26	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33	-	560,000,025.00	-29,120,491.14	-	-	-	-	-	41,266,910.19	-
天津海景实业有限公司	81,700,484.78	-	-	-42,572,448.36	-	-	-	-	-	39,128,036.42	-
北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02	-	-	2,104,454.02	-	-	-	-	-	38,687,530.04	-
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28	-	-	26,039.52	-	-	-	-	-	29,572,530.80	-
成都辰华置业有限公司	30,621,880.84	-	-	-1,450,506.02	-	-	-	-	-	29,171,374.82	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63	-	-	-1,927.74	-	-	-	-	-	26,718,756.89	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	23,432,217.71	-	-	253,722.58	-	-	-	-	-	23,685,940.29	-
苏州侨仁置业有限公司	94,966,459.85	-	66,000,000.00	-6,293,157.40	-	-	-	-	-	22,673,302.45	-

北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92	-	-	-4,825,019.82	-	-	-	-	-	21,959,801.10	-
北京万城永辉置业有限公司	36,766,313.73	-	-	-16,882,105.94	-	-	-	-	-	19,884,207.79	-
武汉首茂城置业有限公司	98,048,721.39	-	-	-79,105,744.38	-	-	-	-	-	18,942,977.01	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19	-	-	-44,072,708.00	-	-	-	-	-	13,322,511.19	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	12,014,902.71	-	-	-1,252,036.58	-	-	420,000.00	-	-	10,342,866.13	-
北京昌信硕泰置业有限公司	36,145,181.18	-	-	-26,151,668.86	-	-	-	-	-	9,993,512.32	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61	-	-	-2,698.84	-	-	-	-	-	5,011,168.77	-
北京首开方庄物业服务有限公司	3,525,873.67	-	-	-141,254.07	-	-	-	-	-	3,384,619.60	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,050,135.71	-	59,085,038.27	-3,385,544.24	-	-	-	-	-	2,579,553.20	-
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	4,639,366.94	-	-	-3,565,346.97	-	-	-	-	-	1,074,019.97	-
北京首开万科物业服务有限公司	2,786,544.52	-	-	-2,410,572.72	-	-	-	-	-	375,971.80	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京远和置业有限公司	3,729,906.29	-	-	-3,729,906.29	-	-	-	-	-	-	-
北京骏泰置业有限公司	-	46,000,000.00	46,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	436,964.56	-	-	-7,408.32	-	-	-	-	-429,556.24	-	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开新禾运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京友泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北京开创金润置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州悦府房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门跃泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门煊泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉明泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
福州中泓盛实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 计	28,602,208,454.22	550,888,158.00	1,074,709,882.86	-898,264,643.34	-	-	96,276,863.73	-	107,401,755.34	27,191,246,977.63	-
合 计	29,910,402,868.97	550,888,158.00	1,074,709,882.86	-920,337,074.90	-	-	103,159,388.85	-	107,401,755.34	28,470,486,435.70	-

注 1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司、深圳市熙梁投资发展有限公司、武汉明泰置业有限公司、福州中泓盛实业有限公司、厦门跃泰置业有限公司、厦门煊泰置业有限公司，北京远和置业有限公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至零

注 2：北京城安辉泰置业有限公司、北京首开美驰房地产开发有限公司、北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司和北京骏泰置业有限公司截至期末尚未实际出资

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

19、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77
合计	1,522,532,652.99	1,928,754,376.77

其他说明：
□适用 √不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	9,901,663,828.14	9,901,663,828.14
2.本期增加金额	63,944,900.23	63,944,900.23
（1）外购	5,099,415.52	5,099,415.52
（2）存货\在建工程转入	58,845,484.71	58,845,484.71
3.本期减少金额	392,393,273.78	392,393,273.78
（1）处置	330,045,834.39	330,045,834.39
（2）其他转出	62,347,439.39	62,347,439.39
4.期末余额	9,573,215,454.59	9,573,215,454.59
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,109,562,134.20	1,109,562,134.20
2.本期增加金额	261,688,397.50	261,688,397.50
（1）计提或摊销	261,688,397.50	261,688,397.50
3.本期减少金额	66,236,191.24	66,236,191.24
（1）处置	62,265,460.44	62,265,460.44

（2）其他转出	3,970,730.80	3,970,730.80
4.期末余额	1,305,014,340.46	1,305,014,340.46
三、减值准备		
1.期初余额	3,016,894.04	3,016,894.04
2.本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4.期末余额	3,016,894.04	3,016,894.04
四、账面价值		
1.期末账面价值	8,265,184,220.09	8,265,184,220.09
2.期初账面价值	8,789,084,799.90	8,789,084,799.90

(2).未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3).采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产

(1).固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,278,183,791.95	63,557,243.08	30,616,739.95	171,401,905.26	3,543,759,680.24
2.本期增加金额	22,766,387.76	41,880.47	146,575.29	4,078,075.39	27,032,918.91
（1）购置	22,766,387.76	41,880.47	146,575.29	4,078,075.39	27,032,918.91
3.本期减少金额	67,815,359.08	73,523.12	2,959,239.39	8,261,953.60	79,110,075.19
（1）处置或报废	67,815,359.08	73,523.12	2,959,239.39	8,261,953.60	79,110,075.19
4.期末余额	3,233,134,820.63	63,525,600.43	27,804,075.85	167,218,027.05	3,491,682,523.96
二、累计折旧					
1.期初余额	926,287,817.73	34,688,000.64	26,768,075.99	124,518,845.88	1,112,262,740.24
2.本期增加金额	85,294,413.18	3,036,744.24	888,804.36	16,699,106.59	105,919,068.37
（1）计提	85,294,413.18	3,036,744.24	888,804.36	16,699,106.59	105,919,068.37
3.本期减少金额	12,285,982.91	69,846.96	2,840,833.71	7,838,445.32	23,035,108.90
（1）处置或报废	12,285,982.91	69,846.96	2,840,833.71	7,838,445.32	23,035,108.90
4.期末余额	999,296,248.00	37,654,897.92	24,816,046.64	133,379,507.15	1,195,146,699.71

三、减值准备					
1.期初余额	8,578,612.39	566,865.37	-	-	9,145,477.76
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	8,578,612.39	566,865.37	-	-	9,145,477.76
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,225,259,960.24	25,303,837.14	2,988,029.21	33,838,519.90	2,287,390,346.49
2.期初账面价值	2,343,317,361.83	28,302,377.07	3,848,663.96	46,883,059.38	2,422,351,462.24

(2).暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3).通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4).未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5).固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

在建工程

(1).在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修改造工程	-	-	-	14,596,373.72	-	14,596,373.72
合计	-	-	-	14,596,373.72	-	14,596,373.72

(2).重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	转入投资性房地产	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
装修改造工程	23,046,865.78	14,596,373.72	6,517,066.44	21,113,440.16	-	-	91.61	100%	-	-	-	自有资金
合计	23,046,865.78	14,596,373.72	6,517,066.44	21,113,440.16	-	-	/	/	-	-	/	/

(3).本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4).在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

工程物资

(1).工程物资情况

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产

(1).采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2).采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3).采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

24、 油气资产

(1).油气资产情况

□适用 √不适用

(2).油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1.期初余额	752,091,632.28	1,091,552.00	753,183,184.28
2.本期增加金额	18,089,076.35	-	18,089,076.35
1) 租入	18,089,076.35	-	18,089,076.35
3.本期减少金额	109,344,725.53	1,091,552.00	110,436,277.53
1) 处置	109,344,725.53	1,091,552.00	110,436,277.53
4.期末余额	660,835,983.10	-	660,835,983.10
二、累计折旧			
1.期初余额	330,834,304.78	545,776.00	331,380,080.78
2.本期增加金额	112,348,136.12	545,776.00	112,893,912.12
（1）计提	112,348,136.12	545,776.00	112,893,912.12
3.本期减少金额	97,711,056.38	1,091,552.00	98,802,608.38
（1）处置	97,711,056.38	1,091,552.00	98,802,608.38
4.期末余额	345,471,384.52	-	345,471,384.52
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	315,364,598.58	-	315,364,598.58

2.期初账面价值	421,257,327.50	545,776.00	421,803,103.50

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、 无形资产

(1).无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	18,785,694.36	17,575,472.28	36,361,166.64
2.本期增加金额	-	86,964.60	86,964.60
（1）购置	-	86,964.60	86,964.60
3.本期减少金额	-	3,095,402.91	3,095,402.91
（1）处置	-	3,095,402.91	3,095,402.91
4.期末余额	18,785,694.36	14,567,033.97	33,352,728.33
二、累计摊销			
1.期初余额	6,922,966.46	14,817,981.32	21,740,947.78
2.本期增加金额	412,361.98	634,864.56	1,047,226.54
（1）计提	412,361.98	634,864.56	1,047,226.54
3.本期减少金额	-	3,095,402.91	3,095,402.91
（1）处置	-	3,095,402.91	3,095,402.91
4.期末余额	7,335,328.44	12,357,442.97	19,692,771.41
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	11,450,365.92	2,209,591.00	13,659,956.92
2.期初账面价值	11,862,727.90	2,757,490.96	14,620,218.86

(2).确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3).未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4).无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

27、 商誉

(1).商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60	-	-	9,181,088.60
兴茂置业（杭州）有限公司	8,714,022.17	-	-	8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63	-	-	444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41	-	-	281,494.41
合计	18,620,669.81	-	-	18,620,669.81

(2).商誉减值准备

□适用 √不适用

(3).商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

(5).业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、修理费	255,355,251.32	13,114,936.24	68,157,374.73	4,833,432.59	195,479,380.24
临时建筑、设施	28,600,543.85	121,833.94	17,775,018.02	6,370,975.88	4,576,383.89
其他	5,546,590.70	165,165.67	3,517,303.14		2,194,453.23
合计	289,502,385.87	13,401,935.85	89,449,695.89	11,204,408.47	202,250,217.36

其他说明：

注 1：北京东银燕华置业有限公司将售楼处成本按合同约定金额计入长期待摊费用，鉴于实际结算金额与合同金额存在差异，现按实际结算金额对长期待摊费用的余额进行调整，故在 25 年做其他减少 6,370,975.88 元

注 2：海南民生长流油气储运有限公司租赁海口市滨海大道 189 号比华利山庄独立别墅 11 栋和 23 栋用于办公，期间发生的装修费用计入相关长期待摊费用，2025 年因更换办公地址退租，故将账面长期待摊余额做其他减少 1,613,870.73 元一次性摊销

注 3：北京惠信云锦商业管理有限公司因暂估入账比实际多计长期待摊费用，故在 25 年做其他减少 3,219,561.86 元

29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1).未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应付未付款项	2,591,829,805.60	647,957,451.42	2,716,182,341.29	679,045,585.33
预收款项预计利润	2,258,850,409.89	564,712,602.47	3,330,196,705.04	832,549,176.30
可弥补亏损	1,184,146,126.95	296,036,531.74	1,200,654,859.13	300,163,714.78
完工清算成本差异	510,100,343.16	127,525,085.79	732,588,754.66	183,147,188.65
坏账准备	189,265,566.86	47,316,391.73	147,709,485.72	36,927,371.44
存货跌价准备	843,168,773.12	210,792,193.30	426,302,224.17	106,575,556.04
三项期间费用	64,689,318.46	16,172,329.62	125,985,746.66	31,496,436.67
长期待摊费用摊销	8,057,558.52	2,014,389.63	2,881,714.69	720,428.68
租赁负债	697,126,813.39	174,281,703.35	463,334,597.91	115,833,649.46
其他	50,333,131.08	12,583,282.78	28,288,187.53	7,072,046.89
合计	8,397,567,847.03	2,099,391,961.83	9,174,124,616.80	2,293,531,154.24

(2).未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
存货税会差异	238,233,354.93	59,558,338.73	541,966,936.91	135,491,734.23
折旧税会差异	-	-	124,201.38	31,050.35
固定资产原值税会差异	67,677,363.36	16,919,340.88	70,122,553.16	17,530,638.32
合同取得成本	163,609,795.92	40,902,448.99	92,557,526.27	23,139,381.56
使用权资产	605,797,349.77	151,449,337.44	403,875,362.31	100,968,840.60
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
预缴土增税	279,649,250.74	69,912,312.68	324,905,417.62	81,226,354.40
其他	129,008,550.96	32,252,137.74	129,094,501.33	32,273,625.33
合计	1,589,060,585.68	397,265,146.46	1,667,731,418.98	416,932,854.79

(3).以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	196,676,697.06	1,902,715,264.77	186,856,958.46	2,106,674,195.78
递延所得税负债	196,676,697.06	200,588,449.40	186,856,958.46	230,075,896.33

(4).未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	12,688,013,054.55	10,951,995,418.16
可抵扣亏损	20,936,409,540.75	18,582,860,750.30
合计	33,624,422,595.30	29,534,856,168.46

(5).未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	-	1,618,854,756.96	-
2026 年	2,320,705,648.78	2,389,316,274.82	-
2027 年	1,557,222,876.71	1,755,380,097.83	-
2028 年	5,120,732,927.19	5,176,666,740.62	-
2029 年	6,972,038,855.95	7,642,642,880.07	-
2030 年	4,965,709,232.12	-	-
合计	20,936,409,540.75	18,582,860,750.30	/

其他说明：
□适用 √不适用

30、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
固定资产预付款	508,145,717.64	-	508,145,717.64	286,976,244.86	-	286,976,244.86
曙光花园车位	144,297,460.27	133,229,888.09	11,067,572.18	144,747,666.63	133,229,888.09	11,517,778.54
土地售出款	492,521,400.00	-	492,521,400.00	-	-	-
合计	1,144,964,577.91	133,229,888.09	1,011,734,689.82	431,723,911.49	133,229,888.09	298,494,023.40

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	742,352,069.40	742,352,069.40	其他	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明	631,342,312.27	631,342,312.27	其他	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	13,451,631,792.53	12,371,876,206.72	抵押	贷款抵押	21,742,466,965.50	21,714,486,165.25	抵押	贷款抵押
应收账款	489,861.51	489,861.51	质押	贷款质押	6,781,869.95	4,950,930.57	质押	贷款质押
固定资产	1,291,513,062.15	974,231,942.93	抵押	贷款抵押	907,570,303.47	780,137,802.71	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	3,964,241,201.45	2,996,911,229.74	抵押	贷款抵押	4,015,977,895.27	3,140,992,363.11	抵押	贷款抵押
合计	19,736,267,987.04	17,371,901,310.30	/	/	27,590,179,346.46	26,557,949,573.91	/	/

32、 短期借款

(1).短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	59,023,611.11	59,009,166.67
合计	59,023,611.11	59,009,166.67

(2).已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

(1).应付票据列示

□适用 √不适用

36、 应付账款

(1).应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款、工程款	7,373,682,527.86	8,277,116,267.69
销售代理及服务费	460,861,076.08	398,929,108.73
其他	136,341,889.92	13,081,068.36
合计	7,970,885,493.86	8,689,126,444.78

(2).账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

37、 预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金	86,987,976.35	68,323,923.27
合计	86,987,976.35	68,323,923.27

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

38、 合同负债

(1).合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	12,178,853,658.12	27,777,490,834.32
预收委托管理费	1,839,243,100.00	-
工程装修款	10,334,125.92	30,754,356.62
酒店预收款	5,847,787.40	7,370,068.32
其他	38,932,597.01	4,018,402.81
合计	14,073,211,268.45	27,819,633,662.07

(2).账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
重要预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例（%）
梧桐星宸	3,066,378,506.55	2,177,703,330.39	2026/3/30	62.99
君礼家园	2,629,168,294.50	1,924,764,882.57	2026/3/16	58.35
梧桐雅苑	2,241,074,905.01	1,484,838,673.58	2026/3/13	45.58
小　计	7,936,621,706.06	5,587,306,886.54	-	-

39、 应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	34,324,341.11	780,371,590.77	782,095,727.41	32,600,204.47
二、离职后福利-设定提存计划	2,104,319.83	84,101,339.23	83,804,144.98	2,401,514.08
三、辞退福利	268,544.76	31,062,547.03	26,838,875.59	4,492,216.20
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	36,697,205.70	895,535,477.03	892,738,747.98	39,493,934.75

(2).短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元　币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,637,613.91	483,945,713.82	484,468,773.61	19,114,554.12
二、职工福利费	43,253.53	33,461,677.42	33,493,305.95	11,625.00
三、社会保险费	3,917,711.85	56,835,696.74	56,820,156.19	3,933,252.40
其中：医疗保险费及生育保险	3,902,294.64	43,717,782.19	43,719,992.11	3,900,084.72
工伤保险费	15,363.21	1,695,795.12	1,677,990.65	33,167.68
补充医疗保险	54.00	11,394,769.43	11,394,823.43	-
其他	-	27,350.00	27,350.00	-
四、住房公积金	900,975.88	56,629,590.26	57,418,719.26	111,846.88
五、工会经费和职工教育经费	5,341,048.64	8,561,755.91	8,374,268.25	5,528,536.30
六、短期带薪缺勤	4,483,737.30	140,937,156.62	141,520,504.15	3,900,389.77
合计	34,324,341.11	780,371,590.77	782,095,727.41	32,600,204.47

(3).设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,499,957.51	74,316,718.73	73,904,345.10	1,912,331.14
2、失业保险费	187,132.83	2,248,221.91	2,246,356.19	188,998.55
3、企业年金缴费	417,229.49	7,536,398.59	7,653,443.69	300,184.39
合计	2,104,319.83	84,101,339.23	83,804,144.98	2,401,514.08

其他说明：
□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	353,590,512.62	146,794,400.18
企业所得税	444,972,750.39	337,871,759.64
个人所得税	18,139,243.30	23,612,630.63
城市维护建设税	8,006,385.05	8,286,094.50
土地增值税	673,222,040.96	356,844,788.27
教育费附加及地方教育附加	6,480,551.03	7,359,594.67
土地使用税	2,532,268.16	3,324,115.50
房产税	6,229,594.76	6,626,470.31
其他	2,731,618.21	6,788,297.98
合计	1,515,904,964.48	897,508,151.68

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利	51,354,000.00	2,544,000.00
其他应付款	17,279,740,513.66	18,510,017,388.07
合计	17,331,094,513.66	18,512,561,388.07

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示
□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

普通股股利	51,354,000.00	2,544,000.00
合计	51,354,000.00	2,544,000.00

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	15,449,739,370.55	16,395,325,012.58
购房订金	771,354,273.52	1,056,126,583.25
押金保证金	425,569,374.78	452,124,456.02
代收代付款	399,280,276.33	287,961,623.28
其他	233,797,218.48	318,479,712.94
合计	17,279,740,513.66	18,510,017,388.07

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

42、 持有待售负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	-	213,700.00
预计负债	-	596,021.37
应交税费	-	213.84
其他应付款	-	109,312.76
合计	-	919,247.97

43、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,360,111,307.17	7,934,643,360.33
1 年内到期的应付债券	15,772,797,781.10	6,426,506,200.65
1 年内到期的长期应付款	4,126,548,437.50	2,064,050,625.00
1 年内到期的租赁负债	132,518,653.09	98,096,543.49
合计	22,391,976,178.86	16,523,296,729.47

44、 其他流动负债

其他流动负债情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提工程成本	653,353,140.14	988,274,897.23
预提项目土地增值税	1,528,109,370.75	2,059,893,095.84
待转销项税	1,046,564,685.76	2,501,417,040.70
预计补偿款	134,540,896.68	134,665,696.68
预提费用（展销费、推广费、维护费等）	211,904,163.30	223,324,718.36
合计	3,574,472,256.63	5,907,575,448.81

短期应付债券的增减变动：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,537,553,286.83	1,746,534,833.32
抵押借款	4,152,932,962.10	10,697,551,626.55
保证借款	12,218,499,764.35	21,237,222,816.60
信用借款	5,777,666,152.42	6,589,520,185.20
减：一年内到期的长期借款	-2,360,111,307.17	-7,934,643,360.33
合计	23,326,540,858.53	32,336,186,101.34

其他说明：
□适用 √不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）26 亿	2,597,569,489.03	2,595,394,815.04
2023 年公司债券第一期（23 首股 01）25 亿	2,499,511,115.46	2,496,043,672.45
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）23.2 亿	2,320,838,276.76	2,319,135,542.86
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）20 亿	1,998,461,805.47	1,996,779,798.63
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）20 亿	1,998,375,406.57	1,996,708,714.80
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）19.3 亿	1,922,877,395.33	-
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）16.8 亿	1,681,477,487.67	1,679,067,861.37
2023 年度第四期中期票据（23 首开 MTN004)15 亿	1,499,682,328.31	1,498,499,505.85
2023 年度第三期中期票据（23 首开 MTN003)15 亿	1,499,655,244.27	1,498,331,668.69
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）22 亿	1,499,000,000.00	2,198,316,569.06
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）15 亿	1,498,824,806.56	1,497,618,181.36

2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）15 亿	1,495,779,472.33	1,494,543,526.85
2022 年度第三期中期票据（首开 MTN003)15 亿	1,488,827,096.08	1,499,773,854.01
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006)14 亿	1,399,567,811.22	1,398,467,049.84
2022 年度第二期中期票据（首开 MTN002)25.5 亿	1,324,228,701.37	2,549,682,688.64
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）13 亿	1,299,138,229.05	1,298,065,603.84
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）13 亿	1,298,258,858.91	1,297,196,830.14
2022 年度第五期中期票据（首开 MTN005)12.8 亿	1,275,065,022.19	1,279,304,132.81
2023 年度第五期中期票据（23 首开 MTN005)12 亿	1,199,725,102.41	1,198,793,487.89
2025 年公司债券第三期（25 首股 03）12 亿	1,197,689,809.32	-
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）11.7 亿	1,167,945,534.25	-
2023 年公司债券第二期（23 首股 03）11 亿	1,099,703,147.40	1,098,240,067.40
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）10 亿	999,699,671.32	998,913,527.67
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005A）10 亿	998,725,924.38	-
2025 年度第二期资产支持票据（25 首开 CMBN）9 亿	897,611,202.74	-
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）8.15 亿	813,697,563.28	-
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006A）8 亿	798,846,760.00	-
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）8 亿	798,616,712.33	-
2025 年第六期中期票据（25 首开 MTN006B）8 亿	798,211,760.00	-
2025 年公司债券第七期（25 首股 07）8 亿	798,201,847.67	-
2025 年公司债券第八期（25 首股 08）8 亿	798,139,445.48	-
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）7.5 亿	749,154,810.48	749,757,989.44
2025 年公司债券第四期（25 首股 04）7.05 亿	703,617,285.21	-
2025 年公司债券第六期（25 首股 06）7.01 亿	699,567,267.67	-
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）6 亿	598,981,315.89	-
2025 年公司债券第九期（25 首股 09）6 亿	598,571,713.97	-
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）6 亿	598,298,567.66	-
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）20 亿	584,695,738.35	1,999,110,649.76
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）5 亿	499,549,232.88	-
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）5 亿	499,377,990.13	498,976,888.49
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004A）5 亿	499,362,962.19	-
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）5 亿	499,255,485.48	498,853,671.78
2025 年第五期中期票据（25 首开 MTN005B）5 亿	498,967,179.18	-
2025 年第四期中期票据（25 首开 MTN004B）5 亿	498,959,110.14	-
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）4.3 亿	429,551,552.88	-
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）4 亿	399,648,487.67	-
2022 年度第四期中期票据（首开 MTN004)17.2 亿	180,000,000.00	1,719,707,542.79
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）34.2 亿	-	3,420,734,461.44
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）32 亿	-	3,207,989,314.80
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 CMBN）25 亿	-	2,378,528,401.45
2023 年度第一期中期票据（23 首开 MTN001)21 亿	-	2,097,313,829.19
2023 年度第二期中期票据（23 首开 MTN002)20 亿	-	1,997,396,354.52
2023 年公司债券第一期（23 首股 02）14 亿	-	1,400,525,150.88
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）12 亿	-	1,198,289,385.20
2021 年度第五期中期票据（21 首开 MTN005）27 亿	-	1,114,000,000.00
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001)10 亿	-	999,882,044.73
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）10 亿	-	999,612,039.50
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）8 亿	-	799,098,814.24
合计	51,501,511,726.94	58,968,653,637.41

(2).应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024年度第三期中期票据（24首开MTN003）26亿	100	3.50	2024-3-25	3+2年	2,600,000,000.00	2,665,701,664.35	-	90,999,999.99	-2,174,673.99	91,000,000.00	2,667,876,338.33	否
2023年公司债券第一期（23首股01）25亿	100	5.00	2023-2-21	3+2年	2,500,000,000.00	2,603,920,384.79	-	125,000,000.01	-3,467,443.01	125,000,000.00	2,607,387,827.81	否
2022年公司债券第一期（22首股01）23.2亿	100	3.30	2022-4-21	3+2年	2,320,000,000.00	2,377,551,236.02	1,060,000,000.00	78,359,430.14	-1,702,733.90	1,143,288,000.00	2,374,325,400.06	否
2024年度第一期中期票据（24首开MTN001）20亿	100	3.57	2024-1-12	3+2年	2,000,000,000.00	2,066,223,634.25	-	71,400,000.00	-1,682,006.84	71,400,000.00	2,067,905,641.09	否
2024年度第二期中期票据（24首开MTN002）20亿	100	3.35	2024-1-26	3+2年	2,000,000,000.00	2,059,303,235.34	-	67,000,000.00	-1,666,691.77	67,000,000.00	2,060,969,927.11	否
2025年度第一期资产支持票据（25首开CMBN）19.3亿	100	3.50	2025-6-16	3+3+3+3+3年	1,930,000,000.00	-	1,930,000,000.00	36,828,630.14	7,122,604.67	35,281,736.99	1,924,424,288.48	否
2022年公司债券第三期（22首股03）16.8亿	100	3.30	2022-6-15	3+2年	1,680,000,000.00	1,710,522,984.63	557,000,000.00	56,042,958.91	-2,409,626.30	614,120,000.00	1,711,855,569.84	否
2023年度第四期中期票据（23首开MTN004)15亿	100	3.74	2023-4-12	3+2年	1,500,000,000.00	1,539,229,642.82	-	56,099,999.99	-1,182,822.46	56,100,000.00	1,540,412,465.27	否
2023年度第三期中期票据（23首开MTN003)15亿	100	3.93	2023-3-29	3+2年	1,500,000,000.00	1,559,486,052.26	-	42,694,520.54	-1,323,575.58	58,950,000.00	1,544,554,148.38	否
2022年公司债券第四期（22首股04）22亿	100	3.10	2022-9-5	3+2年	2,200,000,000.00	2,224,855,199.19	-	69,884,224.67	-1,683,430.94	782,400,000.00	1,514,022,854.80	否
2023年度第八期中期票据（23首开MTN008）15亿	100	3.90	2023-12-15	3+2年	1,500,000,000.00	1,500,503,112.87	-	58,500,000.00	-1,206,625.20	58,500,000.00	1,501,709,738.07	否
2024年度第五期中期票据（24首开MTN005B）15亿	100	3.37	2024-7-22	5年	1,500,000,000.00	1,517,117,910.41	-	50,549,999.99	-1,235,945.48	50,550,000.00	1,518,353,855.88	否

2022年度第三期中期票据（首开MTN003)15亿	100	3.10	2022-3-16	3+2年	1,500,000,000.00	1,545,133,854.00	1,151,000,000.00	48,567,945.21	10,946,757.93	1,207,700,000.00	1,526,055,041.28	否
2023年度第六期中期票据（23首开MTN006)14亿	100	3.59	2023-6-2	3+2年	1,400,000,000.00	1,427,934,556.67	-	50,259,999.99	-1,100,761.38	50,260,000.00	1,429,035,318.04	否
2022年度第二期中期票据（首开MTN002)25.5亿	100	3.00	2022-3-4	3+2年	2,550,000,000.00	2,625,291,236.62	-	48,418,109.58	453,987.27	1,315,780,000.00	1,357,475,358.93	否
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007A）13亿	100	3.39	2024-11-13	2+2年	1,300,000,000.00	1,303,981,850.42	-	44,069,999.99	-1,072,625.21	44,070,000.00	1,305,054,475.62	否
2024年度第六期中期票据（24首开MTN006）13亿	100	3.30	2024-9-13	3+2年	1,300,000,000.00	1,310,125,597.26	-	42,899,999.99	-1,062,028.77	42,900,000.00	1,311,187,626.02	否
2022年度第五期中期票据（首开MTN005)12.8亿	100	2.90	2022-9-22	3+2年	1,280,000,000.00	1,292,753,601.31	870,000,000.00	44,950,093.14	4,239,110.62	918,128,000.00	1,285,336,583.83	否
2023年度第五期中期票据（23首开MTN005)12亿	100	3.60	2023-4-24	3+2年	1,200,000,000.00	1,228,737,597.47	-	43,199,999.99	-931,614.52	43,200,000.00	1,229,669,211.98	否
2025年公司债券第三期（25首股03）12亿	100	2.79	2025-7-14	2+2+2年	1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00	15,685,150.68	2,310,190.68	-	1,213,374,960.00	否
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003B）11.7亿	100	3.40	2025-3-19	3+2年	1,170,000,000.00	-	1,170,000,000.00	31,388,054.80	2,054,465.75	-	1,199,333,589.05	否
2023年公司债券第二期（23首股03）11亿	100	4.10	2023-3-15	3+2年	1,100,000,000.00	1,134,443,629.04	-	45,100,000.00	-1,463,080.00	45,100,000.00	1,135,906,709.04	否
2024年度第四期中期票据（24首开MTN004）10亿	100	3.47	2024-4-17	2+2+1年	1,000,000,000.00	1,023,536,267.40	-	34,700,000.00	-786,143.65	34,700,000.00	1,024,322,411.05	否
2025年第五期中期票据（25首开MTN005A）10亿	100	2.80	2025-8-6	2+2+2年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	11,353,424.66	1,274,075.62	-	1,010,079,349.04	否
2025年度第二期资产支持票据（25首开CMBN）9亿	100	3.50	2025-8-28	3+3+3+3+3+3年	900,000,000.00	-	900,000,000.00	10,966,849.29	2,388,797.26	-	908,578,052.03	否
2025年公司债券第一期（25首股01）8.15亿	100	3.20	2025-4-17	2+2年	815,000,000.00	-	815,000,000.00	18,506,082.19	1,302,436.72	-	832,203,645.47	否

2025年第六期中期票据（25首开MTN006A）8亿	100	2.90	2025-10-20	2+2+2年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,640,000.00	1,153,240.00	-	803,486,760.00	否
2025年度第二期中期票据（25首开MTN002B）8亿	100	3.40	2025-3-7	3+2年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	22,356,164.38	1,383,287.67	-	820,972,876.71	否
2025年第六期中期票据（25首开MTN006B）8亿	100	3.10	2025-10-20	3+2+2年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,960,000.00	1,788,240.00	-	803,171,760.00	否
2025年公司债券第七期（25首股07）8亿	100	3.00	2025-10-17	2+2+2年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	4,997,260.27	1,798,152.33	-	803,199,107.94	否
2025年公司债券第八期（25首股08）8亿	100	2.93	2025-11-10	2+2+2+2年	800,000,000.00	-	800,000,000.00	3,339,397.26	1,860,554.52	-	801,478,842.74	否
2022年度第一期定向债务融资工具（22首开PPN001）7.5亿	100	3.40	2022-6-8	3+2年	750,000,000.00	765,486,208.62	370,000,000.00	26,333,424.66	603,178.96	397,600,000.00	763,616,454.32	否
2025年公司债券第四期（25首股04）7.05亿	100	3.05	2025-7-28	2+2+2年	705,000,000.00	-	705,000,000.00	9,190,109.59	1,382,714.79	-	712,807,394.80	否
2025年公司债券第六期（25首股06）7.01亿	100	2.90	2025-8-18	2+2+2年	701,000,000.00	-	701,000,000.00	7,574,641.10	1,432,732.33	-	707,141,908.77	否
2025年度第一期中期票据（25首开MTN001B）6亿	100	3.10	2025-2-12	3+2年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	16,459,726.03	1,018,684.11	-	615,441,041.92	否
2025年公司债券第九期（25首股09）6亿	100	3.00	2025-11-26	2+2+2+2年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	1,775,342.47	1,428,286.03	-	600,347,056.44	否
2025年公司债券第二期（25首股02）6亿	100	3.65	2025-4-17	3+2年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	15,540,000.00	1,701,432.34	-	613,838,567.66	否
2022年公司债券第二期（22首股02）20亿	100	3.35	2022-5-13	3+2年	2,000,000,000.00	2,043,474,485.38	-	37,346,349.32	-585,088.59	1,484,200,000.00	597,205,923.29	否
2025年度第二期中期票据（25首开MTN002A）5亿	100	3.05	2025-3-7	2+2年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	12,534,246.58	450,767.12	-	512,083,479.46	否
2024年度第五期中期票据（24首开MTN005A）5亿	100	2.74	2024-7-22	3+2年	500,000,000.00	505,094,970.68	-	13,699,999.99	-401,101.64	13,700,000.00	505,496,072.31	否

2025年第四期中期票据（25首开MTN004A）5亿	100	2.77	2025-7-3	2+2年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	5,676,712.33	637,037.81	-	505,039,674.52	否
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007B）5亿	100	3.68	2024-11-13	3+2年	500,000,000.00	501,323,808.77	-	18,400,000.00	-401,813.70	18,400,000.00	501,725,622.47	否
2025年第五期中期票据（25首开MTN005B）5亿	100	3.05	2025-8-6	3+2+2年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	6,183,561.65	1,032,820.82	-	505,150,740.83	否
2025年第四期中期票据（25首开MTN004B）5亿	100	2.99	2025-7-3	3+2年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	6,183,561.65	1,040,889.86	-	505,142,671.79	否
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003A）4.3亿	100	3.29	2025-3-19	2+2年	430,000,000.00	-	430,000,000.00	11,162,564.38	448,447.12	-	440,714,117.26	否
2025年度第一期中期票据（25首开MTN001A）4亿	100	2.73	2025-2-12	2+2年	400,000,000.00	-	400,000,000.00	9,663,452.06	351,512.33	-	409,311,939.73	否
2022年度第四期中期票据（首开MTN004)17.2亿	100	3.10	2022-3-25	3+2年	1,720,000,000.00	1,771,050,720.87	-	19,369,369.86	-292,457.21	1,606,220,000.00	184,492,547.94	否
2021年公司债券第一期（21首股01）34.2亿	100	2.90	2021-8-18	3+2年	3,420,000,000.00	3,458,012,461.46	-	99,180,000.00	531,797.81	99,180,000.00	3,457,480,663.65	否
2021年度第三期定向债务融资工具（21首开PPN003）32亿	100	3.80	2021-6-18	3+2年	3,200,000,000.00	3,273,983,835.32	-	121,600,000.02	6,643,897.84	121,600,000.00	3,267,339,937.50	否
2022年度第一期资产支持票据（22首开CMBN）25亿	100	3.47	2022-8-8	3+3+3+3+3+3年	2,500,000,000.00	2,429,683,483.63	-	42,558,334.63	-1,471,598.55	2,473,713,416.81	-	否
2023年度第一期中期票据（23首开MTN001)21亿	100	5.40	2023-1-31	3年	2,100,000,000.00	2,201,703,966.19	-	113,400,000.01	-2,476,980.83	113,400,000.00	2,204,180,947.03	否
2023年度第二期中期票据（23首开MTN002)20亿	100	4.40	2023-3-10	3年	2,000,000,000.00	2,069,242,929.88	-	88,000,000.01	-2,164,144.93	88,000,000.00	2,071,407,074.82	否
2023年公司债券第一期（23首股02）14亿	100	2.70	2023-2-21	1+1+1年	1,400,000,000.00	1,446,437,479.64	289,700,000.00	39,951,780.82	476,597.87	342,900,000.00	1,432,712,662.59	否
2023年度第七期中期票据（23首开MTN007）12亿	100	3.80	2023-10-11	3年	1,200,000,000.00	1,208,658,700.26	-	45,600,000.00	-975,700.82	45,600,000.00	1,209,634,401.08	否

2021年度第五期中期票据（21首开MTN005）27亿	100	3.55	2021-11-25	3+2年	2,700,000,000.00	1,118,278,873.97	-	39,547,000.00	-	39,547,000.00	1,118,278,873.97	否
2022年度第一期中期票据（22首开MTN001)10亿	100	3.39	2022-2-16	3+2年	1,000,000,000.00	1,029,602,592.64	-	4,179,452.09	-117,955.27	1,033,900,000.00	-	否
2022年度第二期定向债务融资工具（22首开PPN002）10亿	100	3.63	2022-7-7	3+2年	1,000,000,000.00	1,017,413,957.31	-	18,498,082.19	-387,960.50	1,036,300,000.00	-	否
2022年公司债券第五期（22首股05）8亿	100	3.90	2022-11-2	3+2年	800,000,000.00	804,313,060.82	-	25,985,753.42	-901,185.76	831,200,000.00	-	否
2022年度第六期中期票据（首开MTN006)20.93亿	100	3.88	2022-10-24	3年	2,093,000,000.00	2,107,283,514.68	-	65,634,186.28	-1,290,699.04	2,174,208,400.00	-	否
2022年度第七期中期票据（首开MTN007)10亿	100	5.00	2022-12-16	3年	1,000,000,000.00	1,001,364,831.84	-	47,671,232.88	-963,935.28	1,050,000,000.00	-	否
非公开发行2020年公司债券（第三期）19.05亿	100	4.20	2020-9-29	3+2年	1,905,000,000.00	1,926,396,708.98	-	59,524,908.32	911,617.30	1,985,010,000.00	-	否
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-	6,426,506,200.65	-	-	-	-	15,772,797,781.10	-
合计	/	/	/	/	82,769,000,000.00	58,968,653,637.41	21,348,700,000.00	2,362,142,088.14	21,585,864.36	21,810,106,553.80	51,501,511,726.94	/

(3).可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用

注1：本公司于2025年共发行六期中期票据，金额合计80亿元，期限为2+2年、3+2年、2+2+2年、3+2+2年，均采用固定利率方式付息

注2：本公司于2025年共发行八期公司债券，金额合计62.21亿元，期限为2+2年、3+2年、2+2+2年、2+2+2+2年，均采用固定利率方式付息

注3：本公司于2025年共发行二期资产支持票据，金额合计28.3亿元，期限为3+3+3+3+3+3年，均采用固定利率方式付息

注4：本公司于2025年行使2022年度第三期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由3.78%调整为3.10%，在存续期的后2年固定不变，同时对回售的债券11.51亿元进行了转售

注5：本公司于2025年行使2022年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由3.59%调整为3.30%，在存续期的后2年固定不变，同时对回售的债券10.6亿元进行了转售

注6：本公司于2025年行使2022年度第五期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由3.76%调整为2.90%，在存续期的后2年固定不变，同时对回售的债券8.7亿元进行了转售

注7：本公司于2025年行使2022年公司债券第三期的调整票面利率选择权，票面利率由3.40%调整为3.30%，在存续期的后2年固定不变，同时对回售的债券5.57亿元进行了转售

注8：本公司于2025年行使2022年度第一期定向债务融资工具的调整票面利率选择权，票面利率由3.68%调整为3.40%，在存续期的后2年固定不变，同时对回售的债券3.7亿元进行了转售

注9：本公司于2025年行使2023年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由3.80%调整为2.70%，在存续期的后1年固定不变，同时对回售的债券2.897亿元进行了转售

注10：本公司于2025年行使2022年公司债券第四期的调整票面利率选择权，票面利率由3.70%调整为3.10%，在存续期的后2年固定不变，同时回售了债券7.01亿元

注11：本公司于2025年行使2022年公司债券第二期的调整票面利率选择权，票面利率由3.46%调整为3.35%，在存续期的后2年固定不变，同时回售了债券14.15亿元

注12：本公司于2025年行使2022年度第四期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由3.85%调整为3.10%，在存续期的后2年固定不变，同时回售了债券15.40亿元

注13：本公司于2025年行使2022年度第二期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由3.56%调整为3.00%，在存续期的后2年固定不变，同时回售了债券12.25亿元

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	464,937,005.56	622,411,359.31
减：未确认的融资费用	-68,912,527.76	-135,013,194.88
减：一年内到期的租赁负债	-132,518,653.09	-98,096,543.49
合计	263,505,824.71	389,301,620.94

48、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	9,766,514,175.90	7,631,451,385.23
专项应付款	4,108,903,145.77	2,742,383,695.77
减：一年内到期长期应付款	-4,126,548,437.50	-2,064,050,625.00
合计	9,748,868,884.17	8,309,784,456.00

其他说明：
□适用 √不适用

长期应付款

(1).按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1).按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,350,000.00	2,777,870.00	-
合计	1,350,000.00	2,777,870.00	/

51、 递延收益

递延收益情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
租赁型住房项目补贴	55,173,514.21	-	848,467.25	54,325,046.96	政府补助
合计	55,173,514.21	-	848,467.25	54,325,046.96	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242	-	-	-	-	-	2,579,565,242

54、 其他权益工具

(1).期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2023.1.12	权益工具	5.98% 6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	2023.8.7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无
首开股份关于向控股股东进行永续债权融资的关联交易	2025.9.30	权益工具	3.90%	3,000,000,000.00	无
合 计	-	-	-	6,760,000,000.00	-

(2).期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	-	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	2,000,000,000.00
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	-	1,760,000,000.00	-	-	-	-	-	1,760,000,000.00

首开股份关于向控股股东进行永续债权融资的关联交易	-	-	-	3,000,000,000.00	-	-	-	3,000,000,000.00
合计	-	3,760,000,000.00	-	3,000,000,000.00	-	-	-	6,760,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,817,018,232.63	202,360,832.14	14,721,406.46	8,004,657,658.31
其他资本公积	34,726,576.20	-	-	34,726,576.20
合计	7,851,744,808.83	202,360,832.14	14,721,406.46	8,039,384,234.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期股本溢价增加原因包括：

1) 本公司收购子公司北京盈富瑞泰房地产开发有限公司少数股东股权，导致股本溢价增加198,328,183.65 元。

2) 本公司收购子公司大连中美居置业有限公司少数股东股权，导致股本溢价减少14,721,406.46 元。

3) 本公司处置北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司股权，导致股本溢价增加 4,032,648.49 元。

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50

其中：重新计量设定受益计划变动额		-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,435,875.60	-	4,435,875.60	-	-	-4,435,875.60	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	4,435,875.60	-	4,435,875.60	-	-	-4,435,875.60	-	-
其他综合收益合计	1,599,993.10	-	4,435,875.60	-	-	-4,435,875.60	-	-2,835,882.50

58、 专项储备

□适用 √不适用

59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,934,746,046.42	-	-	1,934,746,046.42
合计	1,934,746,046.42	-	-	1,934,746,046.42

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后期初未分配利润	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43
减：提取法定盈余公积	-	-

提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	219,343,999.96	219,944,942.42
期末未分配利润	-9,400,118,499.46	-2,556,078,328.71

61、 营业收入和营业成本

(1).营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71
其他业务	146,887,874.57	96,755,157.11	171,852,087.91	140,145,681.49
合计	30,097,095,345.15	26,002,010,205.02	24,213,068,048.89	23,051,848,285.20

(2).营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	29,021,933,181.79	25,075,383,852.76	23,186,814,718.94	22,129,507,135.52
酒店物业经营等	928,274,288.79	829,871,195.15	854,401,242.04	782,195,468.19
小 计	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71

（2） 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	20,384,944,823.03	16,452,420,053.85	7,472,138,598.43	7,156,784,327.75
京外地区	9,565,262,647.55	9,452,834,994.06	16,569,077,362.55	15,754,918,275.96
小 计	29,950,207,470.58	25,905,255,047.91	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71

（3） 房地产销售收入按项目分解信息

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期数
首开金茂望京樾	6,915,852,916.07
端礼著	6,217,439,068.42
璞润嘉园	2,744,507,710.53
第五大道	1,942,624,931.48
熙悦晴翠	1,076,852,427.90
蠡湖金茂府	1,035,328,049.56
平湖如院	978,948,641.30
华樾北京	755,309,816.65
福州端礼著	670,803,044.29
璞瑆公馆	590,132,754.62

项目名称	本期数
湖尚逸品花园	582,474,152.87
首开熙江玥庭	392,174,901.27
盈瑞家园	361,264,858.73
九珑岸	353,482,738.19
中环云樾	346,528,244.58
香开万里	317,838,741.66
云州郡	289,211,402.73
熙悦丽博	250,246,577.99
首开紫郡	247,450,279.66
首开香颂花园	217,126,194.37
熙和悦花园	204,430,981.01
首开国风华韵	201,836,569.88
云著	167,513,141.28
2 号地	156,473,958.09
安澜如院	153,445,796.29
首开紫樾花园	126,651,785.34
金悦郡	109,859,530.27
其他项目收入	1,616,123,966.76
合 计	29,021,933,181.79

(3).履约义务的说明

□适用 √不适用

(4).分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5).重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	20,153,777.55	25,554,328.33
房产税	102,219,664.58	106,662,295.39
土地使用税	22,931,762.16	24,640,575.78
土地增值税	886,640,937.28	-16,260,948.00
教育费附加及地方教育附加	16,427,519.98	22,970,325.33
印花税	11,120,385.67	19,363,015.17
其他	4,806,276.83	6,441,144.08
合计	1,064,300,324.05	189,370,736.08

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理及策划费	570,538,737.53	544,662,457.22
售楼处费用	152,710,372.45	203,725,437.66
人员费用	90,182,009.46	107,968,474.63
广告宣传费	49,337,579.92	80,436,736.74
办公费用	44,183,322.95	51,054,010.24
酒店经营费用	2,068,175.69	11,690,795.14
其他	16,951,618.41	4,879,272.59
合计	925,971,816.41	1,004,417,184.22

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员管理及服务费	815,609,425.42	887,684,497.98
折旧及摊销	50,629,984.85	60,271,756.68
办公费用	33,289,868.55	37,341,793.95
办公用房费用	31,702,271.17	36,018,096.55
其他	17,805,343.72	16,589,239.21
合计	949,036,893.71	1,037,905,384.37

65、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
产品标准化研究等	3,706,084.12	11,351,037.79
合计	3,706,084.12	11,351,037.79

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,490,751,383.20	3,588,500,915.77
利息收入	362,856,708.09	495,757,416.70
汇兑损失	13,931.21	-201,439.66
担保及财务顾问费	41,541,102.61	30,477,618.28
手续费及其他	8,356,188.60	12,231,118.84
合计	3,177,805,897.53	3,135,250,796.53

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	815,140.86	38,271,875.68
代扣个人所得税手续费返还	262,210.63	669,452.07
增值税加计抵减	-	45,932.50
合计	1,077,351.49	38,987,260.25

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-920,337,074.90	-684,797,637.41
处置长期股权投资产生的投资收益	35,242,002.39	170,841,366.78
债务重组收益	-	310,800.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	782,174.89
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	174,968,055.93	110,264,227.41
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-15,220,283.65	-
合计	-725,347,300.23	-402,599,068.33

69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-222,636,181.63	-837,412,119.77
合计	-222,636,181.63	-837,412,119.77

71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-471,814,402.76	-486,079,516.51
合计	-471,814,402.76	-486,079,516.51

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	4,844,055.50	--
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,862,531,755.47	-3,080,792,472.58
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-3,016,894.04
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-2,857,687,699.97	-3,083,809,366.62

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	2,340,939.52	57,446.54
其他	293,119.45	179,279.56
合计	2,634,058.97	236,726.10

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	7,571.90	16,065.56	7,571.90
债权债务清理	43,939,838.50	246,891.45	43,939,838.50
赔偿、罚款及违约金收入	44,914,796.08	74,219,035.34	44,914,796.08
其他	2,876,417.68	407,427.43	2,876,417.68
合计	91,738,624.16	74,889,419.78	91,738,624.16

其他说明：

□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	281,634.70	1,569,166.43	281,634.70
滞纳金、罚款、违约赔偿款	15,395,453.47	36,207,669.08	15,395,453.47
电力改造工程费用	9,079,938.62	39,788,487.43	9,079,938.62
其他	7,384,408.74	1,330,550.15	7,384,408.74
合计	32,141,435.53	78,895,873.09	32,141,435.53

76、 所得税费用

(1).所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	642,428,422.05	74,724,943.01
递延所得税费用	174,471,484.08	352,865,853.50
合计	816,899,906.13	427,590,796.51

(2).会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-6,239,912,861.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,559,978,215.30
子公司适用不同税率的影响	15.25
调整以前期间所得税的影响	29,533,565.28
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	131,679,177.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-127,169,334.57
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,342,834,698.31
所得税费用	816,899,906.13

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用
详见附注七、57

78、 现金流量表项目

(1).与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	9,664,118,674.25	12,513,830,310.22
收回受限货币资金	258,692,330.68	1,171,219,081.65
利息收入	81,366,319.74	225,538,209.33
保证金、押金、备用金	40,072,977.02	1,613,545,070.24
其他	154,362,815.21	74,389,232.43
合计	10,198,613,116.90	15,598,521,903.87

支付的其他与经营活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	5,532,177,146.97	12,970,627,701.38
保证金、押金支出	2,190,880,999.93	1,673,093,527.41
期间费用、支出	1,093,227,039.04	1,218,871,643.22
支付受限货币资金	397,958,147.05	40,141,499.45
其他	92,705,576.69	8,899,206.46
合计	9,306,948,909.68	15,911,633,577.92

(2).与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	471,592,527.48
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	-19,262,697.43
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
合计	-	452,329,830.05

支付的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	785,978,856.43
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	83,368.34
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
合计	-	785,895,488.09

收到的其他与投资活动有关的现金
□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金
□适用 √不适用

(3).与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
信托退保障基金	81,276,837.50	105,288,905.50
其他	2,211,491.32	-
合计	83,488,328.82	105,288,905.50

支付的其他与筹资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债及租赁保证金	44,386,717.67	108,735,709.14
购买少数股东股权	-	60,657,100.00
支付的筹资手续费	43,062,243.05	9,812,700.63
贷款担保费	34,418,268.38	25,518,445.53
融资费用	26,666,733.32	-
其他	12,150,877.51	-
合计	160,684,839.93	204,723,955.30

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	59,009,166.67	59,000,000.00	1,720,488.89	60,706,044.45	-	59,023,611.11
长期借款（含一年内到期的长期借款）	40,270,829,461.67	2,216,574,231.47	1,502,504,781.11	18,303,256,308.55	-	25,686,652,165.70
应付债券（含一年内到期的应付债券）	65,395,159,838.06	21,349,659,091.32	2,376,910,372.46	21,847,419,793.80	-	67,274,309,508.04
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	487,398,164.43	-	1,481,103.74	22,249,244.22	70,605,546.15	396,024,477.80
合计	106,212,396,630.83	23,625,233,322.79	3,882,616,746.20	40,233,631,391.02	70,605,546.15	93,416,009,762.65

(4).以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5).不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、 现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,056,812,767.32	-9,419,348,710.00
加：资产减值准备	2,857,687,699.97	3,083,809,366.62
信用减值损失	471,814,402.76	486,079,516.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	480,501,377.99	485,386,520.49
使用权资产摊销	-	-
无形资产摊销	1,047,226.54	1,766,177.03
长期待摊费用摊销	89,449,695.89	127,566,755.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-2,634,058.97	-236,726.10
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	274,062.80	1,553,100.87
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	222,636,181.63	837,412,119.77
财务费用（收益以“－”号填列）	3,490,765,314.41	3,588,299,476.11
投资损失（收益以“－”号填列）	725,347,300.23	402,599,068.33
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	203,958,931.01	298,074,536.61
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-29,487,446.93	87,264,161.26
存货的减少（增加以“－”号填列）	22,724,097,987.49	16,767,794,250.61
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	4,906,855,306.15	4,834,896,889.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-21,203,583,532.15	-14,201,052,582.09
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
减：现金的期初余额	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,847,318,156.06	-3,258,420,431.96

(2).本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3).本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4).现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
其中：库存现金	468,066.39	746,363.27
可随时用于支付的银行存款	14,358,054,212.25	18,205,182,153.50
可随时用于支付的其他货币资金	186,110.20	98,028.13
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	14,358,708,388.84	18,206,026,544.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(5).使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6).不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
监管存款	102,425,384.59	278,483,965.14	使用受限
冻结资金	503,593,150.61	219,384,531.51	使用受限
保证金	136,333,534.20	133,473,815.62	使用受限
合计	742,352,069.40	631,342,312.27	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、 外币货币性项目

(1).外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	588,365.31
其中：美元	31,297.95	7.0288	219,987.03
港币	407,859.04	0.9032	368,378.28
应收账款	-	-	-

长期借款	-	-	-

(2).境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

82、 租赁

(1). 作为承租人

□适用 √不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁
□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁
□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表
□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额
□适用 √不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

□适用 √不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备
□适用 √不适用

3、 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	2025年1月27日	50,471,679.00	100	股权转让	产权交易合同	6,565,781.08	-	-	-	-	-	-

其他说明：
□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：
√适用 □不适用

1.合并范围增加

单位：元　币种：人民币

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴金额	认缴比例	出资额	出资比例
北京尊泰置业有限公司	投资设立	2025.09	446,000,000.00	100.00%	-	-
北京首开乐尚住房租赁有限公司	投资设立	2025.09	20,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	5.00%
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立	2025.04	600,000,000.00	59.94%	351,000,000.00	58.50%
北京俊泰商业管理有限公司	投资设立	2025.02	10,000,000.00	100.00%	1,100,000.00	11.00%
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立	2025.03	1,000,000,000.00	99.90%	-	-
天津首开津泰置业有限公司	投资设立	2025.10	5,000,000.00	100.00%		

2. 合并范围减少

单位：元　币种：人民币

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	股权转让	2025.01	43,905,897.92	-853,522.08
首开和信国际有限公司	注销	2025.07	57,122,885.98	-
苏州首开润泰置业有限公司	注销	2025.11	111,126,864.10	-4,385,699.35

6、 其他

□适用　√不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1).企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京首开京北置业发展有限公司	北京市	10,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60.00	40.00	投资设立
北京城市开发集团有限责任公司	北京市	300,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
北京首开立信置业股份有限公司	北京市	15,510.51	北京市海淀区	房地产业	76.39	8.01	同一控制下企业合并
三亚天鸿度假村有限公司	海南省三亚市	3,650.00	海南省三亚市吉阳区	住宿和餐饮业	95.89	-	同一控制下企业合并
北京宝辰饭店有限公司	北京市	1,274.00	北京市东城区	住宿和餐饮业	100.00	-	同一控制下企业合并
北京燕华置业有限公司	北京市	10,400.00	北京市朝阳区	房地产业	75.00	-	同一控制下企业合并
北京首开商业管理有限公司	北京市	2,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
苏州首开永泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市相城区	房地产业	100.00	-	投资设立
太原首开龙泰置业有限责任公司	山西省太原市	30,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	85.00	-	投资设立
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00	-	投资设立
厦门首开翔泰置业有限公司	福建省厦门市	30,000.00	福建省厦门市翔安区	房地产业	100.00	-	投资设立
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	62,058.00	贵州省贵阳市南明区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开荣泰置业有限公司	北京市	20,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00	-	投资设立
绵阳首开兴泰置业有限公司	四川省绵阳市	20,000.00	四川省绵阳市游仙区	房地产业	100.00	-	投资设立
福州中鼎投资有限公司	福建省福州市	10,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	40.00	-	投资设立
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	福建省福州市	30,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00	-	投资设立
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	50,000.00	河北省廊坊市安次区	房地产业	100.00	-	投资设立
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	辽宁省葫芦岛市	60,000.00	辽宁省葫芦岛市连山区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京东银燕华置业有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	房地产业	40.66	-	非同一控制下企业合并

海门锦源国际俱乐部有限公司	江苏省南通市	31,032.07	江苏省南通市海门区	文化、体育和娱乐业	100.00	-	同一控制下企业合并
沈阳首开京泰置业有限公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00	-	投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	辽宁省大连市	25,000.00	辽宁省大连市中山区	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	辽宁省大连市	119,953.60	辽宁省大连市中山区	建筑业	100.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开万科房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00	-	投资设立
海南民生长流油气储运有限公司	海南省海口市	18,100.00	海南省海口市秀英区	制造业	100.00	-	非同一控制下企业合并
浙江美都置业有限公司	浙江省杭州市	20,000.00	浙江省杭州市西湖区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	北京市	9,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00	-	投资设立
广州市湖品房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	北京市	500,000.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00	-	投资设立
北京首开盈信投资管理有限公司	北京市	95,625.58	北京市西城区	租赁和商务服务业	62.74	-	投资设立
北京万信房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市丰台区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京屹泰住房租赁有限公司	北京市	10,000.00	北京市门头沟区	房地产业	50.00	-	投资设立
福州首开福泰投资有限公司	福建省福州市	100,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
福州融城房地产开发有限公司	福建省福州市	20,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京致泰房地产开发有限公司	北京市	120,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00	-	投资设立
天津首开津泰置业有限公司	天津市	500.00	天津市河西区	房地产业	100.00	-	投资设立
苏州首开润泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市吴中区	房地产业	75.00	-	投资设立

北京首开住总房地产开发有限公司	北京市	90,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00	-	投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	四川省成都市	1,000.00	四川省成都市武侯区	房地产业	100.00	-	投资设立
广州首开至泰置业有限公司	广东省广州市	1,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	江苏省南京市	40,000.00	江苏省南京市江宁区	房地产业	40.00	-	投资设立
北京维泰置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市西城区	房地产业	100.00	-	投资设立
上海首开连泰置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市杨浦区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开德远置业有限公司	北京市	40,000.00	北京市房山区	房地产业	100.00	-	投资设立
广州市振梁房地产有限公司	广东省广州市	170,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	34.00	-	投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	福建省厦门市	80,010.00	福建省厦门市	商务服务业	62.49	-	投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	北京市	150,000.00	北京市大兴区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京首开新奥置业有限公司	北京市	5,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00	-	投资设立
苏州茂泰置业有限公司	江苏省苏州市	400,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	北京市	490,000.00	北京市顺义区	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	河北省廊坊市	10,000.00	河北省廊坊市固安县	房地产业	60.00	-	投资设立
兴茂置业（杭州）有限公司	浙江省杭州市	215,000.00	浙江省杭州市上城区	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	江苏省无锡市	200,000.00	江苏省无锡市滨湖区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
太原首润房地产开发有限公司	山西省太原市	70,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京金开祯泰房地产开发有限公司	北京市	1,000.00	北京市朝阳区	房地产业	55.00	-	投资设立
北京金开辉泰房地产开发有限公司	北京市	204,000.00	北京市顺义区	房地产业	34.00	-	投资设立

成都首开晟泰置业有限公司	四川省成都市	150,000.00	四川省成都市双流区	房地产业	50.00	-	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	浙江省杭州市	5,000.00	浙江省杭州市拱墅区	租赁和商务服务业	65.00	-	投资设立
温州首开中庚实业有限公司	浙江省温州市	120,000.00	浙江省温州市瓯海区	信息传输、软件和信息技术服务业	51.00	-	投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	江苏省苏州市	135,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	100.00	-	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	福建省福州市	64,000.00	福建省福州市鼓楼区	租赁和商务服务业	35.00	-	非同一控制下企业合并
保定首开润怡房地产开发有限公司	河北省保定市	1,000.00	河北省保定市竞秀区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	北京市	50,000.00	北京市通州区	房地产业	46.00	-	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市	180,000.00	北京市顺义区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京惠信端泰商业管理有限公司	北京市	30,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	60.00	6.00	非同一控制下企业合并
南京首开隆泰置业有限公司	江苏省南京市	37,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京毓秀置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市海淀区	房地产业	35.00	-	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00	-	投资设立
苏州平泰置业有限公司	江苏省苏州市	170,000.00	江苏省苏州市姑苏区	房地产业	70.00	-	投资设立
北京金开旭泰房地产开发有限公司	北京市	100.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00	-	投资设立
南京荣泰置业有限公司	江苏省南京市	4,500.00	江苏省南京市浦口区	房地产业	51.00	-	投资设立
广州穗江置业有限公司	广东省广州市	160,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
南京锦泰房地产开发有限公司	江苏省南京市	1,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市	310,000.00	北京市丰台区	房地产业	40.00	-	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	四川省成都市	48,200.00	四川省成都市成华区	房地产业	60.00	-	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	四川省成都市	115,000.00	四川省成都市成华区	房地产业	100.00	-	投资设立

南通首开泓泰置业有限公司	江苏省南通市	27,000.00	江苏省南通市崇川区	房地产业	100.00	-	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	广东省东莞市	1,000.00	广东省东莞市	房地产业	100.00	-	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	浙江省温州市	100,000.00	浙江省温州市瓯海区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京怡璟置业有限公司	北京市	209,000.00	北京市丰台区	房地产业	41.00	-	投资设立
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津市	150,100.00	天津市滨海新区	租赁和商务服务业	39.97	0.07	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	北京市	500.00	北京市昌平区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	北京市	200,000.00	北京市朝阳区	房地产业	51.00	-	投资设立
北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京首开瑞泰商业管理有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
福州首融沣泽置业有限公司	福建省福州市	33,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
北京跃泰置业有限公司	北京市	191,475.00	北京市丰台区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京怡同置业有限公司	北京市	159,850.00	北京市昌平区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京顺恒远泰置业有限公司	北京市	228,200.00	北京市顺义区	房地产业	51.00	-	投资设立
北京昌信同泰置业有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	70.00	-	投资设立
北京首开商业运营管理有限公司	北京市	100.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
宁德融熙置业有限公司	福建省宁德市	1,000.00	福建省宁德市蕉城区	房地产业	67.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开京南置业发展有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京一二三空间商业管理有限公司	北京市	10.00	北京市顺义区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京惠信云锦商业管理有限公司	北京市	25,465.44	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立

北京宋家庄福茂商业管理有限公司	北京市	22,209.34	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	99.90	0.10	投资设立
北京尊泰置业有限公司	北京市	44,600.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开乐尚住房租赁有限公司	北京市	2,000.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	59.94	40.06	投资设立
北京俊泰商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业企业（有限合伙）	北京市	143,520.86	北京市顺义区	租赁和商务服务业	78.62	0.01	投资设立

其他说明：

(1) 根据本公司与福建中庚实业集团有限公司就福州中鼎投资有限公司的委托经营所签订的股权委托管理协议书，福建中庚实业集团有限公司就其持有的福州中鼎投资有限公司 20.00%股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担

(2) 根据章程约定，本公司在北京昭泰房地产开发有限公司、北京毓秀置业有限公司、北京金开旭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 57.14%，在北京东银燕华置业有限公司、北京锦泰房地产开发有限公司、北京万信房地产开发有限公司、北京屹泰住房租赁有限公司、北京致泰房地产开发有限公司、北京首开住总房地产开发有限公司、广州市振梁房地产有限公司、北京博睿宏业房地产开发有限公司、北京首开新奥置业有限公司、太原首润房地产开发有限公司、北京金开辉泰房地产开发有限公司、福州绿榕投资发展有限公司、北京融泰房地产开发有限公司、北京盈富瑞泰房地产开发有限公司、广州穗江置业有限公司、南京锦泰房地产开发有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、北京怡璟置业有限公司、北京怡同置业有限公司董事会决议的表决权为 60.00%，在北京首开万科房地产开发有限公司、广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地产有限公司、北京创世瑞新房地产开发有限公司、兴茂置业（杭州）有限公司、成都首开晟泰置业有限公司、保定首开润怡房地产开发有限公司、北京龙和信泰置业有限公司、首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）董事会决议的表决权为 66.67%，能够通过董事会对该等公司实施控制

(3) 本公司与苏州鸿昌房地产开发有限公司签订一致行动人协议书，苏州鸿昌房地产开发有限公司同意就南京达泰筑茂置业有限公司股东会和董事会中涉及减损苏州鸿昌房地产开发有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致

(4) 南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰房地产开发有限公司股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致

(2).重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3).重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4).使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5).向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1).在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
大连中美居置业有限公司	2025/7/10	95.00%	100.00%
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	2025/8/12	50.00%	91.21%

(2).交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	大连中美居置业有限公司
购买成本		
--现金	-	-
--非现金资产的公允价值	352,520,693.89	1.00
购买成本	352,520,693.89	1.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	550,848,877.54	-14,721,404.46
差额	-198,328,183.65	14,721,405.46
其中：调整资本公积	-198,328,183.65	14,721,405.46

其他说明：
□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1).重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4).不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,279,239,458.07	1,308,194,414.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-14,508,276.20	-47,394,830.96
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-14,508,276.20	-47,394,830.96
联营企业：		
投资账面价值合计	27,191,246,977.63	28,602,208,454.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,093,909,359.29	-637,402,806.45
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-1,093,909,359.29	-637,402,806.45

(5).合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6).合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7).与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8).与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因
□适用 √不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期冲减成本费用金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	55,173,514.21	-	-	848,467.25	-	848,467.25	与收益相关
合计	55,173,514.21	-	-	848,467.25	-	848,467.25	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	1,663,608.11	39,120,342.93
合计	1,663,608.11	39,120,342.93

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活

动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

(2) 应收款项

本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 76.42%（2024 年 12 月 31 日：72.62%）源于余额前五名客户。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十六、2（1）中披露。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行额度为 1,252.94 亿元（2024 年 12 月 31 日：1,307.19 亿元）。

金融负债按剩余到期日分类（单位：人民币万元）

项　目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	2,574,567.58	3,159,546.64	326,531.37	1,061,419.74	1,771,595.53
应付账款	797,088.55	797,088.55	797,088.55	-	-
其他应付款	1,733,109.45	1,733,109.45	1,733,109.45	-	-
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,727,430.95	7,249,113.47	1,640,091.44	2,579,119.03	3,029,903.00
其他流动负债	13,454.09	13,454.09	13,454.09	-	-

项　目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	39,602.45	45,142.38	8,771.39	16,946.67	19,424.32
长期应付款	1,387,541.73	1,411,149.40	859,237.58	485,438.50	66,473.32
小　　计	13,272,794.80	14,408,603.98	5,378,283.87	4,142,923.94	4,887,396.17

（续上表）

项　目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,032,984	4,732,097	935,077	1,373,992	2,423,028
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	868,913	868,913	868,913	-	-
其他应付款	1,851,256	1,851,256	1,851,256	-	-
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,539,516	7,047,086	805,166	3,635,744	2,606,176
其他流动负债	134,627	134,627	134,627	-	-
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	48,740	57,579	11,141	18,453	27,985
长期应付款	1,037,384	1,071,632	223,669	847,793	170
小　计	14,513,420	15,763,190	4,829,849	5,875,982	5,057,359

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项　目	本期数	上期数
固定利率金融工具	-	-
金融负债	8,125,874.01	8,026,507
其中：短期借款	3,900.65	-
浮动利率金融工具	-	-
金融负债	2,045,255.53	2,875,975
其中：短期借款	2,001.71	5,901

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小，因此本公司认为面临的汇率风险也小。

2、 套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

□适用 √不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	-	-	1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	-	-	1,522,532,652.99	1,522,532,652.99
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	1,522,532,652.99	1,522,532,652.99

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京首都开发控股（集团）有限公司	北京	房地产	243,955.00	52.66	52.66

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注
√适用 □不适用
本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之说明

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注
□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下
√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京润和信通房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京住总首开置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开野村不动产管理有限公司	本公司之合营企业
苏州隆泰置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开美驰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京碧和信泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京远和置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科和泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京和信丰泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京和信仁泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京兴和航泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京中海盈璟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业

北京中开盈泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城志置业有限公司	本公司之联营企业
北京厚泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京辉广企业管理有限公司	本公司之联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京朗泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京诺德兴泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科置业有限公司	本公司之联营企业
北京友泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京昌信硕泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京毓锦置业有限公司	本公司之联营企业
北京开创金润置业有限公司	本公司之联营企业
北京金谷创信置业有限责任公司	本公司之联营企业
北京祥晟辉年置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥鼎置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥之源置业有限公司	本公司之联营企业
北京怡畅置业有限公司	本公司之联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司	本公司之联营企业
北京房地钧洋房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	本公司之联营企业
首开文投（北京）文化科技有限公司	本公司之联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开寸草养老服务有限公司	本公司之联营企业
厦门兆淳置业有限公司	本公司之联营企业
厦门沧珩实业有限公司	本公司之联营企业
成都龙湖锦祥置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰华置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰启置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	本公司之联营企业
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	本公司之联营企业
台州兆汇禾企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州环茂置业有限公司	本公司之联营企业
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	本公司之联营企业
广州市君庭房地产有限公司	本公司之联营企业
深圳市熙梁投资发展有限公司	本公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州首龙置业有限公司	本公司之联营企业
苏州侨仁置业有限公司	本公司之联营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	本公司之联营企业
南京嘉泰筑茂置业有限公司	本公司之联营企业
常州悦府房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟耀泰房地产有限公司	本公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科物业服务有限公司	本公司之联营企业
芜湖首开高和投资管理有限公司	本公司之联营企业
北京怡城置业有限公司	本公司之联营企业

北京怡和置业有限公司	本公司之联营企业
天津海景实业有限公司	本公司之联营企业
北京首城置业有限公司	本公司之联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司之联营企业
北京万城永辉置业有限公司	本公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	本公司之联营企业
武汉明泰置业有限公司	本公司之联营企业
武汉首茂城置业有限公司	本公司之联营企业
福州中泓盛实业有限公司	本公司之联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
无锡润泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门跃泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门琯泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门煊泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门莹泰置业有限公司	本公司之联营企业
常熟虞茂置业有限公司	本公司之联营企业
福建省大广汽车城发展有限公司	本公司之联营企业
福州中泰投资有限公司	本公司之联营企业
开茂置业（杭州）有限公司	本公司之联营企业

其他说明：
□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京首开鸿城实业有限公司	同一最终控制方
北京首开天鸿集团有限公司	同一最终控制方
北京首开亿方物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开望京物业服务有限公司	同一最终控制方
北京世安住房股份有限公司	同一最终控制方
北京岳安实业股份有限公司	同一最终控制方
北京房地集团有限公司	同一最终控制方
北京房修一建筑工程有限公司	同一最终控制方
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	同一最终控制方
北京京信大厦	同一最终控制方
北京首开方庄物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开城市运营服务集团有限公司	同一最终控制方
北京宝晟住房股份有限公司	同一最终控制方
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司	联营企业之子公司
成都旭泰置业有限公司	联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业之子公司
重庆国奥实业发展有限公司	联营企业之子公司

北京燕侨物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京宝景物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京首开千方科技信息服务有限公司	母公司之联营企业
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	母公司之联营企业
北京市房地产交易所有限公司	同一最终控制方
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	同一最终控制方
北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	同一最终控制方
北京宏基建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	同一最终控制方
北京首开城市更新研究院有限公司	同一最终控制方

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京房地集团有限公司	接受劳务	197,212,776.53	278,843,090.20
北京房修一建筑工程有限公司	接受劳务	184,389,002.66	158,822,140.52
北京首开万科物业服务有限公司	接受劳务	10,990,034.28	15,665,560.92
北京首开望京物业服务有限公司	接受劳务	7,702,561.33	4,592,902.70
北京首开方庄物业服务有限公司	接受劳务	4,167,789.76	3,951,062.59
北京首开亿方物业服务有限公司	接受劳务	4,043,780.46	5,209,920.38
厦门沧珩实业有限公司	接受劳务	3,493,758.52	602,534.44
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	接受劳务	943,396.23	943,396.23
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	817,983.69	1,188,567.96
北京首开千方科技信息服务有限公司	接受劳务	547,547.38	907,850.57
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	477,114.90	913,258.78
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	接受劳务	371,658.36	365,796.20
北京首开天鸿集团有限公司	接受劳务	135,265.22	123,564.78
北京首开城市更新研究院有限公司	接受劳务	80,766.70	-
北京市房地产交易所有限公司	接受劳务	-	16,603.77

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	1,888,635.03	1,948,955.66
天津海景实业有限公司	提供劳务	1,619,797.34	1,791,975.24
北京首都开发控股（集团）有限公司	提供劳务	1,398,245.28	1,179,245.28
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	967,802.85	1,452,314.11
北京知泰房地产开发有限责任公司	提供劳务	691,705.31	-
厦门沧珩实业有限公司	提供劳务	573,403.01	2,388,926.10
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	424,528.30	424,528.30

北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	141,509.43	141,509.43
北京怡畅置业有限公司	提供劳务	51,336.44	89,838.77
国奥投资发展有限公司	提供劳务	30,356.21	-
南京嘉泰筑茂置业有限公司	提供劳务	-	9,231,066.64
成都旭泰置业有限公司	提供劳务	-	3,660,377.36
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	-	2,830,188.68
北京毓锦置业有限公司	提供劳务	-	2,566,612.23
北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	-	607,958.30
北京金旭开泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	566,037.74
北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	484,447.85

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
□适用 √不适用

(2).关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表
□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3).关联租赁情况

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京燕侨物业管理有限公司	房产	7,021,356.86	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	房产	1,401,520.00	1,602,183.74
北京首开亿方物业服务有限公司	房产	1,262,603.83	1,262,603.83
北京首开方庄物业服务有限公司	房产	521,331.44	519,747.13
北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	338,064.73	283,018.87
北京怡畅置业有限公司	房产	171,518.05	234,517.40
北京宝景物业管理有限公司	房产	170,057.14	170,057.14
北京首开望京物业服务有限公司	房产	-	1,114,816.00
北京和信兴泰房地产开发有限公司	汽车	-	42,477.88

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公	-	77,891,087.69	13,802,040.58	-	-	70,113,885.44	14,579,455.62	-
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	2,252,468.06	1,051,270.00	134,366.92	-	3,686,742.85	-	-	-
北京世安住房股份有限公司	商业办公	-	2,023,990.00	111,662.10	-	-	2,083,620.00	195,744.60	-
北京岳安实业股份有限公司	商业办公	-	1,465,668.10	143,690.43	-	-	2,418,821.43	369,024.66	-
北京京信大厦	商业办公	685,071.00	-	-	-	-	-	-	-

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4).关联担保情况

本公司作为担保方
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州中泰投资有限公司	68,000,000.00	2024/7/25	2029/7/25	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,650,000.00	2021/5/13	2029/5/9	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,650,000.00	2021/5/10	2029/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	997,000,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟虞茂置业有限公司	2,983,500.00	2025/3/24	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,442,500.00	2025/3/24	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	5,737,500.00	2025/3/24	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	5,737,500.00	2025/3/24	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,475,000.00	2025/3/24	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	11,475,000.00	2025/3/24	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	18,360,000.00	2025/3/24	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	18,360,000.00	2025/3/24	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,055,700.00	2025/6/30	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,055,700.00	2025/6/30	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,698,300.00	2025/6/30	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,698,300.00	2025/6/30	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/6/30	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/6/30	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	5,416,200.00	2025/6/30	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	5,232,600.00	2025/6/30	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,111,400.00	2025/8/26	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	2,111,400.00	2025/8/26	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/8/26	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	3,396,600.00	2025/8/26	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	6,793,200.00	2025/8/26	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	6,793,200.00	2025/8/26	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	10,832,400.00	2025/8/26	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	10,465,200.00	2025/8/26	2033/3/5	否
厦门沧珩实业有限公司	235,200,000.00	2025/7/24	2031/7/24	否
北京怡畅置业有限公司	3,000,000.00	2025/10/31	2029/9/21	否
北京怡畅置业有限公司	236,200,000.00	2025/10/31	2033/10/31	否

本公司作为被担保方
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京首都开发控股(集团)有限公司	213,799,873.57	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,180,000,000.00	2024/6/11	2042/5/30	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	2,952,667,959.96	2023/9/27	2031/9/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,400,000,000.00	2025/6/19	2028/6/18	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本期收取福建中庚置业有限公司担保费金额（含税）1,333,251.89元。

本期支付首开集团担保费金额（含税）34,418,268.38元。

(5).关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	期初	拆借金额	归还	利息	余额
拆入					
北京首都开发控股（集团）有限公司	4,800,676,693.49	3,300,000,000.00	4,935,871,666.67	235,871,666.67	3,400,676,693.49
苏州隆泰置业有限公司	985,141,202.30	12,681,200.00	15,435,000.00	-	982,387,402.30
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,264.83	-	1.00	-	976,289,263.83
北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	-	-	-	884,928,000.00
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	837,311,111.11	37,311,111.11	800,000,000.00
福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	-	-	-	798,000,000.00
北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00	-	-	-	757,500,000.00
北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	-	-	-	750,000,000.00
开茂置业（杭州）有限公司	540,592,078.70	130,000,000.00	-	13,496,694.45	684,088,773.15
北京和信丰泰置业有限公司	560,360,181.22	20,439,818.78	-	-	580,800,000.00
北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	-	-	-	509,744,678.20
北京住总首开置业有限公司	530,728,513.94	-	30,000,000.00	-	500,728,513.94
杭州绿城浙兴置业有限公司	391,816,805.51	-	-	998,534.62	392,815,340.13
南京嘉泰筑茂置业有限公司	280,849,978.39	105,975,658.77	-	-	386,825,637.16
北京首开万科置业有限公司	310,374,254.45	-	4,800,000.00	-	305,574,254.45
台州环茂置业有限公司	247,500,000.00	36,000,000.00	-	-	283,500,000.00
广州市君庭房地产有限公司	277,225,600.00	-	2,700,000.00	-	274,525,600.00
成都旭泰置业有限公司	-	245,000,000.00	-	-	245,000,000.00
北京和信仁泰置业有限公司	150,842,650.39	93,060,000.00	-	-	243,902,650.39
北京知泰房地产开发有限责任公司	217,267,733.45	-	-	-	217,267,733.45

福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	-	-	-	213,070,000.00
北京首开城市运营服务集团有限公司	-	200,000,000.00	-	25,611.11	200,025,611.11
北京诺德兴泰置业有限公司	-	672,475,000.00	513,991,958.33	59,375.00	158,542,416.67
成都辰启置业有限公司	172,134,837.90	-	21,290,000.00	-	150,844,837.90
北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	-	-	-	121,874,461.11
北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京尚泰信华房地产开发有限公司	92,500,000.00	17,930,000.00	1,500,000.00	-	108,930,000.00
北京和信兴泰房地产开发有限公司	157,643,874.27	-	50,000,000.00	-	107,643,874.27
台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	-	-	-	103,440,000.00
北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	-	-	-	102,567,613.35
北京金旭开泰房地产开发有限公司	363,715,993.51	7,894,751.24	273,605,439.97	2,910,332.70	100,915,637.48
重庆国奥实业发展有限公司	70,000,000.00	30,000,000.00	-	-	100,000,000.00
厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	-	-	-	94,775,000.00
苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	-	-	-	65,051,456.97
北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	-	-	-	54,600,000.00
厦门琯泰置业有限公司	53,170,583.47	-	2,254,000.00	-	50,916,583.47
北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	40,361,477.76	-	1,923,622.40	-	38,437,855.36
北京厚泰房地产开发有限公司	48,154,546.00	-	10,400,000.00	-	37,754,546.00
成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	-	-	-	31,407,888.32
北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	-	-	-	20,120,000.00
北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	-	-	-	12,552,703.39
北京金开连泰房地产开发有限公司	567,289,461.59	-	560,000,025.00	-	7,289,436.59
芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	-	-	-	4,091,500.00
成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	-	-	-	1,235,255.07
苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000.00	-	71,940,000.00	-	-

关联方	期初	拆借金额	收回	利息	余额
拆出					

北京祐泰通达房地产开发有限公司	2,209,403,808.61	2,520,900.78	352,462,214.78	-	1,859,462,494.61
北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53	-	-	-	1,130,468,595.53
武汉首茂城置业有限公司	1,120,299,000.00	-	10,200,000.00	-	1,110,099,000.00
北京碧和信泰置业有限公司	987,833,297.32	110,067,000.00	-	-	1,097,900,297.32
厦门煊泰置业有限公司	1,059,282,942.62	-	49,000,000.00	-	1,010,282,942.62
天津海景实业有限公司	930,702,847.20	-	-	52,189,930.55	982,892,777.75
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40	-	-	-	955,905,929.40
北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63	-	-	-	898,320,860.63
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	912,295,496.58	-	70,000,000.00	-	842,295,496.58
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	816,950,000.00	40,000,000.00	100,000,000.00	-	756,950,000.00
厦门沧珩实业有限公司	735,232,529.35	-	-	-	735,232,529.35
北京友泰房地产开发有限公司	729,618,450.66	-	4,800,000.00	-	724,818,450.66
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	644,815,847.52	-	-	23,701,709.19	668,517,556.71
北京首开万科和泰置业有限公司	629,703,111.56	-	7,500,000.00	-	622,203,111.56
北京城志置业有限公司	613,205,844.44	-		-	613,205,844.44
北京万龙华开房地产开发有限公司	555,138,769.60	-	18,000,000.00	-	537,138,769.60
北京房地钧洋房地产开发有限公司	443,492,359.84	-	-	17,051,551.66	460,543,911.50
北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97	-	-	-	430,770,092.97
厦门莹泰置业有限公司	439,086,454.82	-	12,240,000.00	-	426,846,454.82
北京首城置业有限公司	409,308,421.00	6,721.50		14,787,648.56	424,102,791.06
福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00	-	8,000,000.00		418,272,000.00
北京远和置业有限公司	323,343,562.46	-		10,811,730.90	334,155,293.36
武汉明泰置业有限公司	262,738,611.11	-	20,000,000.00		242,738,611.11
北京怡畅置业有限公司	161,875,051.47	65,800,000.00	-	11,307,906.67	238,982,958.14
北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00	-	-	-	225,500,000.00
上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71	-	-	-	185,524,304.71
常熟耀泰房地产有限公司	97,587,168.42	66,000,000.00	-	-	163,587,168.42
台州兆裕房地产有限公司	127,615,432.92	-	-	7,116,332.82	134,731,765.74
常州悦府房地产开发有限公司	287,873,775.41	-	166,600,000.00	-	121,273,775.41
北京金谷创信置业有限责任公司	88,081,755.30	23,595,000.00	-	-	111,676,755.30
北京祥鼎置业有限公司	91,406,900.00	-	-	9,025,385.41	100,432,285.41

北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06	-	-	-	97,977,600.06
苏州首龙置业有限公司	36,668,552.93	51,881,200.00	-	-	88,549,752.93
厦门跃泰置业有限公司	95,662,585.85	-	7,840,000.00	-	87,822,585.85
北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00	-	-	-	61,236,000.00
北京金良兴业房地产开发有限公司	60,988,430.54	-	4,000,000.00	-	56,988,430.54
福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	-	-	-	35,475,000.00
深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	-	-	-	33,128,112.30
北京兴和航泰置业有限公司	-	24,710,933.33	-	-	24,710,933.33
厦门琯泰置业有限公司	19,600,000.00	-	-	-	19,600,000.00
北京昌信硕泰置业有限公司	14,674,807.58	450,000.00	-	309,266.64	15,434,074.22
北京首开寸草养老服务有限公司	5,769,035.26	1,054,771.96	1,054,771.96	247,427.51	6,016,462.77
无锡润泰置业有限公司	97,293,852.21	-	97,293,852.21	-	-
苏州侨仁置业有限公司		66,000,000.00	66,000,000.00	-	-
北京骏泰置业有限公司	358,858,527.12	-	358,858,527.12	-	-

(6).关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7).关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,216.80	1,285.95

(8).其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	9,784,930.64	-	9,784,930.64	-
应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	-
应收账款	成都旭泰置业有限公司	2,000,000.00	-	3,880,000.00	-
应收账款	北京首开亿方物业服务有限公司	1,325,734.02			
应收账款	北京首开方庄物业服务有限公司	400,000.00	-	-	-
应收账款	北京毓锦置业有限公司	198,953.16	-	943,121.94	-
应收账款	福州中泰投资有限公司	-	-	278,824.18	-
应收股利	国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	215,049,214.32
应收股利	北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-	-
应收股利	首开文投（北京）文化科技有限公司	-	-	2,472,663.07	-
预付款项	北京首开鸿城实业有限公司	10,543,657.85	-	7,365,831.45	-
其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,859,544,231.91	-	2,209,403,808.61	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53	-	1,130,468,595.53	-
其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	1,107,600,297.32	-	997,533,297.32	-
其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	1,010,328,081.91	545,515,944.98	1,059,328,081.91	545,515,944.98
其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40	-	955,905,929.40	-
其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63	-	898,320,860.63	-

其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	842,295,496.58	497,613,545.42	912,295,496.58	497,613,545.42
其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	756,950,000.00	-	816,950,000.00	-
其他应收款	厦门沧珩实业有限公司	738,635,445.05	-	741,292,493.02	-
其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	724,818,450.66	122,652,845.81	729,618,450.66	-
其他应收款	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	668,539,036.71	-	644,815,847.52	-
其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	627,877,746.48	-	635,377,746.48	-
其他应收款	北京城志置业有限公司	613,205,844.44	-	613,205,844.44	-
其他应收款	天津海景实业有限公司	547,892,777.75		495,702,847.20	-
其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	537,138,769.60	219,353,307.93	555,138,769.60	-
其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	460,543,911.50	-	443,492,359.84	-
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97	-	430,770,092.97	-
其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	426,846,454.82	-	439,352,454.82	-
其他应收款	北京首城置业有限公司	424,102,791.06		409,308,421.00	
其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	418,272,000.00	185,423,546.70	426,272,000.00	185,423,546.70
其他应收款	北京远和置业有限公司	335,326,293.36		324,514,562.46	
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	242,738,611.11	126,905,825.66	262,738,611.11	106,610,635.02
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00	-	225,500,000.00	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71	-	185,524,304.71	-
其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	163,587,168.42	-	97,587,168.42	-
其他应收款	常州悦府房地产开发有限公司	121,273,775.41	-		-
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	111,676,755.30	-	88,081,755.30	-
其他应收款	北京怡畅置业有限公司	105,400,158.14	-	28,299,051.47	-

其他应收款	北京祥鼎置业有限公司	100,432,285.41	-	91,406,900.00	-
其他应收款	苏州首龙置业有限公司	92,149,565.50	-	39,130,383.24	-
其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	87,822,585.85	82,399,084.33	95,662,585.85	82,399,084.33
其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00	-	61,236,000.00	-
其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	56,988,430.54	-	60,988,430.54	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	-	35,475,000.00	-
其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40
其他应收款	北京兴和航泰置业有限公司	24,710,933.33	-	-	-
其他应收款	厦门琯泰置业有限公司	19,600,000.00	-	19,600,000.00	-
其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	15,434,074.22	-	14,674,807.58	-
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	10,386,765.74	-	3,270,432.92	-
其他应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	6,016,462.77	-	-	-
其他应收款	台州兆汇禾企业管理有限公司	5,786,175.00	-	-	-
其他应收款	北京首开万科置业有限公司	4,770,805.60	-	4,770,805.60	-
其他应收款	北京知泰房地产开发有限责任公司	3,003,118.52	-	2,269,910.89	-
其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	2,118,644.00	-	2,118,644.00	-
其他应收款	北京首开望京物业服务有限公司	1,999,560.74	-	3,123,952.74	-
其他应收款	北京首开方庄物业服务有限公司	604,163.00	-	601,259.00	-
其他应收款	北京首开天鸿集团有限公司	378,869.74	-	1,275,048.00	
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	337,473.44	-	97,293,852.21	-
其他应收款	北京宝晟住房股份有限公司	16,611.78	-	-	-
其他应收款	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	12,000.00	-	12,000.00	-
其他应收款	北京燕侨物业管理有限公司	10,800.00	-	-	-

其他应收款	北京润和信通房地产开发有限公司	10,740.00	-	-	-
其他应收款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	7,160.00	-	-	-
其他应收款	北京骏泰置业有限公司	-	-	361,121,649.80	-
其他应收款	武汉首茂城置业有限公司	-	-	3,000,000.00	-
其他应收款	苏州隆泰置业有限公司	-	-	1,143,029.98	-
其他应收款	北京京信大厦	-	-	316,455.00	-
其他应收款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	-	-	33,816.00	-
其他应收款	北京岳安实业股份有限公司	-	-	12,610.46	-
其他应收款	北京和信丰泰置业有限公司	-	-	3,394.17	-
长期应收款	武汉首茂城置业有限公司	1,110,099,000.00	-	1,120,299,000.00	-
长期应收款	天津海景实业有限公司	435,000,000.00	-	435,000,000.00	-
长期应收款	北京怡畅置业有限公司	133,582,800.00	-	133,576,000.00	-
长期应收款	台州兆裕房地产有限公司	124,345,000.00	-	124,345,000.00	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06	-	97,977,600.06	-
长期应收款	常州悦府房地产开发有限公司	-	-	287,873,775.41	-
长期应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	5,769,035.26	-

(2).应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	6,898,246.09	2,815,718.47
应付账款	北京首开方庄物业服务有限公司	6,883,899.18	5,393,511.23
应付账款	北京首开亿方物业服务有限公司	2,159,503.03	2,331,083.22
应付账款	北京房地集团有限公司	1,540,908.72	1,400,000.00
应付账款	北京首开野村不动产管理有限公司	290,000.00	-
应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	192,707.00	192,707.00
应付账款	北京首开万科物业服务有限公司	164,901.87	1,801,153.44
应付账款	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	124,618.50	124,618.50
应付账款	北京宝景物业管理有限公司	-	2,342,852.75

应付账款	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	-	173,681.00
预收款项	国奥投资发展有限公司	92,063.63	-
预收款项	北京首开亿方物业服务有限公司	-	230,682.87
预收款项	北京怡畅置业有限公司	-	171,518.04
合同负债	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	-	6,240,239.75
合同负债	北京怡畅置业有限公司	-	51,336.48
应付股利	北京首都开发控股(集团)有限公司	-	4,763,769.05
租赁负债	北京首都开发控股（集团）有限公司	291,614,340.69	228,639,360.83
租赁负债	北京首开天鸿集团有限公司	1,767,941.28	-
租赁负债	北京世安住房股份有限公司	989,256.10	39,906,165.01
租赁负债	北京岳安实业股份有限公司	-	1,791,788.43
其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	982,387,402.30	985,141,202.30
其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,263.83	976,289,264.83
其他应付款	常熟虞茂置业有限公司	963,027,480.44	-
其他应付款	北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	884,928,000.00
其他应付款	福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	798,000,000.00
其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	757,525,229.69	757,500,000.00
其他应付款	北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00
其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	580,800,000.00	560,360,181.22
其他应付款	北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	509,744,678.20
其他应付款	北京住总首开置业有限公司	500,728,513.94	530,728,513.94
其他应付款	杭州绿城浙兴置业有限公司	392,815,340.13	391,816,805.51
其他应付款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	387,042,519.16	280,849,978.39
其他应付款	北京首开万科置业有限公司	305,732,498.12	310,567,678.67
其他应付款	台州环茂置业有限公司	283,500,000.00	247,500,000.00
其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	274,525,600.00	277,225,600.00
其他应付款	成都旭泰置业有限公司	245,000,000.00	-
其他应付款	北京和信仁泰置业有限公司	243,902,650.39	150,842,650.39
其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	217,978,560.27	217,267,733.45
其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	213,070,000.00
其他应付款	北京诺德兴泰置业有限公司	158,542,416.67	-
其他应付款	成都辰启置业有限公司	150,844,837.90	172,134,837.90
其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	121,874,461.11
其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	108,930,000.00	92,500,000.00
其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	107,643,874.27	157,643,874.27
其他应付款	台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	-
其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	102,567,613.35
其他应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	173,159,705.49	100,676,693.49
其他应付款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	100,915,637.48	363,715,993.51
其他应付款	重庆国奥实业发展有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00
其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	94,775,000.00
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
其他应付款	北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	54,600,000.00
其他应付款	厦门琅泰置业有限公司	50,916,583.47	53,170,583.47
其他应付款	北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	38,437,855.36	40,361,477.76
其他应付款	北京厚泰房地产开发有限公司	37,754,546.00	48,154,546.00

其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	31,407,888.32
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	20,120,000.00
其他应付款	北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	7,289,436.59	567,289,461.59
其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	北京首开天鸿集团有限公司	1,261,524.00	-
其他应付款	成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	1,235,255.07
其他应付款	首开文投（北京）文化科技有限公司	609,509.00	-
其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	485,199.97	485,199.97
其他应付款	厦门莹泰置业有限公司	288,271.27	-
其他应付款	北京怡畅置业有限公司	208,068.00	454,101.27
其他应付款	国奥投资发展有限公司	183,499.12	-
其他应付款	北京宝景物业管理有限公司	162,140.00	-
其他应付款	北京首开万科物业服务有限公司	147,106.13	-
其他应付款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	132,619.00	-
其他应付款	北京房地集团有限公司	100,000.00	-
其他应付款	北京首开城市运营服务集团有限公司	25,611.11	-
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	-	71,940,000.00
其他应付款	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	-	800,000,000.00
其他应付款	北京房地置业发展有限公司	-	513,254.53
其他应付款	厦门跃泰置业有限公司	-	179,425.51
其他应付款	无锡润泰置业有限公司	-	17,427.75
其他应付款	北京骏泰置业有限公司	-	160
一年内到期的非流动负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	3,300,000,000.00	1,859,112,826.77
一年内到期的非流动负债	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	北京首开城市运营服务集团有限公司	10,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	开茂置业（杭州）有限公司	-	540,592,078.70
一年内到期的非流动负债	台州兆汇房地产有限公司	-	103,440,000.00
一年内到期的非流动负债	北京世安住房股份有限公司	-	8,010,912.91
一年内到期的非流动负债	北京岳安实业股份有限公司	-	2,291,469.35
长期应付款	开茂置业（杭州）有限公司	684,088,773.15	-
长期应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	-	2,900,000,000.00
长期应付款	北京首开城市运营服务集团有限公司	190,000,000.00	-

(3).其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1).明细情况

□适用 √不适用

(2).期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

2、 或有事项

(1).资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十四、5 之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及部分子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所涉及的借款金额为 6.04 亿元。

(2).公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、 重要债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换

(1).非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2).其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

(1).报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

(2).报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3).公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

√适用 □不适用

本公司主要业务为销售房地产产品、出租物业收取租赁费和管理费。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

(4).其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	29,119,999.98	21,449,788.60
1 年以内小计	29,119,999.98	21,449,788.60
1 至 2 年	198,953.16	2,121,082.50
2 至 3 年	2,092,649.50	-
3 年以上	4,799,386.17	4,799,386.17
合计	36,210,988.81	28,370,257.27
减：坏账准备	-1,134,154.60	-718,468.00
账面价值合计	35,076,834.21	27,651,789.27

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	36,210,988.81	100.00	1,134,154.60	3.13	35,076,834.21	28,370,257.27	100.00	718,468.00	2.53	27,651,789.27
其中：										
账龄组合	3,105,369.00	8.58	1,134,154.60	36.52	1,971,214.40	3,133,802.00	11.05	718,468.00	22.93	2,415,334.00
关联方组合	33,105,619.81	91.42	-	-	33,105,619.81	25,236,455.27	88.95	-	-	25,236,455.27
合计	36,210,988.81	/	1,134,154.60	/	35,076,834.21	28,370,257.27	/	718,468.00	/	27,651,789.27

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：账龄组合

单位：元　币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
2-3年（含3年）	2,092,649.50	627,794.85	30.00
3年以上	1,012,719.50	506,359.75	50.00
合计	3,105,369.00	1,134,154.60	36.52

按组合计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	718,468.00	415,686.60	-	-	-	1,134,154.60
合计	718,468.00	415,686.60	-	-	-	1,134,154.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(4).本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

应收账款核销说明：
□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京开新生活商业管理有限公司	28,119,999.98	-	28,119,999.98	77.66	-
北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	10.46	-
北京保障房中心有限公司	1,077,128.50	-	1,077,128.50	2.97	323,138.55
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	500,000.00	-	500,000.00	1.38	-

沈阳首开京泰置业有限公司	500,000.00	-	500,000.00	1.38	-
合计	33,983,795.15	-	33,983,795.15	93.85	323,138.55

其他说明：
□适用 √不适用

2、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	34,300,000.00	2,472,663.07
其他应收款	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04
合计	61,459,349,657.99	64,228,880,736.11

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

□适用 √不适用

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(1).应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
首开文投(北京)文化科技有限公司	-	2,472,663.07
南京锦泰房地产开发有限公司	6,800,000.00	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	12,500,000.00	-
合计	34,300,000.00	2,472,663.07

(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	48,626,778,936.57	50,903,964,141.78
1 年以内合计	48,626,778,936.57	50,903,964,141.78
1 至 2 年	831,056,281.31	1,080,225,011.13
2 至 3 年	1,044,194,507.42	2,458,823,323.03
3 年以上	11,987,165,854.63	10,463,537,062.88
减：坏账准备	-1,064,145,921.94	-680,141,465.78
合计	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	62,317,367,090.98	64,146,260,333.41
代收代付款	6,448,768.45	7,829,038.20
押金、保证金、备用金	153,064,035.12	736,984,730.51
应收业务款	9,878,845.18	9,849,592.33
其他	2,436,840.20	5,625,844.37
减：坏账准备	-1,064,145,921.94	-680,141,465.78
合计	61,425,049,657.99	64,226,408,073.04

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	33,141,299.39	-	647,000,166.39	680,141,465.78
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	21,707,343.18	-	362,301,344.38	384,008,687.56
本期转回	4,231.40	-	-	4,231.40
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	54,844,411.17	-	1,009,301,510.77	1,064,145,921.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(5).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京首开亿信置业股份有限公司	6,630,926,491.50	10.61	往来款	1 年以内	-
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	3,310,532,919.56	5.30	往来款	1 年以内	-
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	3,066,432,324.84	4.91	往来款	1 年以内	-
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	2,382,801,722.95	3.81	往来款	1 年以内	-
大连中美居置业有限公司	2,077,984,867.61	3.33	往来款	1 年以内	-
合计	17,468,678,326.46	27.95	/	/	-

(7).因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,581,464,999.78	-	50,581,464,999.78	50,974,921,056.89	-	50,974,921,056.89
对联营、合营企业投资	22,167,783,817.01	-	22,167,783,817.01	22,993,285,951.97	-	22,993,285,951.97
合计	72,749,248,816.79	-	72,749,248,816.79	73,968,207,008.86	-	73,968,207,008.86

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京首开中晟置业有限责任公司	5,132,897,971.91	-	-	-	-	-	5,132,897,971.91	-
北京城市开发集团有限责任公司	4,674,525,289.44	-	-	-	-	-	4,674,525,289.44	-
苏州茂泰置业有限公司	1,965,611,465.96	-	-	-	-	-	1,965,611,465.96	-
北京跃泰置业有限公司	1,914,750,000.00	-	-	-	-	-	1,914,750,000.00	-
大连中美居置业有限公司	389,559,200.00	-	1,000,000,001.00	-	-	-	1,389,559,201.00	-
苏州首开佳泰置业有限公司	1,350,000,000.00	-	-	-	-	-	1,350,000,000.00	-
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	900,000,000.00	-	352,520,693.89	-	-	-	1,252,520,693.89	-
北京昭泰房地产开发有限公司	1,250,000,000.00	-	-	-	-	-	1,250,000,000.00	-
北京首开卓越盈泰置业有限公司	1,240,000,000.00	-	-	-	-	-	1,240,000,000.00	-
苏州平泰置业有限公司	1,193,428,373.00	-	-	-	-	-	1,193,428,373.00	-
北京顺恒远泰置业有限公司	1,163,837,251.92	-	-	-	-	-	1,163,837,251.92	-
成都首开韶泰置业有限公司	1,150,000,000.00	-	-	-	-	-	1,150,000,000.00	-
兴茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	-	-	-	-	-	1,075,000,000.00	-
北京志茂房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	1,020,000,000.00	-
福州首开福泰投资有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
温州首开曜成置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
北京龙和信泰置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-

无锡泰茂置业有限公司	926,532,747.17	-	-	-	-	-	926,532,747.17	-
海门锦源国际俱乐部有限公司	916,656,066.21	-	-	-	-	-	916,656,066.21	-
北京怡璟置业有限公司	856,902,667.16	-	-	-	-	-	856,902,667.16	-
广州市振梁房地产有限公司	850,000,000.00	-	-	-	-	-	850,000,000.00	-
广州穗江置业有限公司	800,000,000.00	-	-	-	-	-	800,000,000.00	-
成都首开晟泰置业有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-
海南民生长流油气储运有限公司	718,000,000.00	-	-	-	-	-	718,000,000.00	-
北京毓秀置业有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京昌信同泰置业有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	693,600,000.00	-	-	-	-	-	693,600,000.00	-
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	645,329,400.00	-	-	-	-	-	645,329,400.00	-
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	622,500,000.00	-	-	-	-	-	622,500,000.00	-
温州首开中庚实业有限公司	612,000,000.00	-	-	-	-	-	612,000,000.00	-
北京首开盈信投资管理有限公司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京致泰房地产开发有限公司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京怡同置业有限公司	1,304,376,000.00	-	-	760,886,000.00	-	-	543,490,000.00	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	510,000,000.00	-	-	-	-	-	510,000,000.00	-
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
北京首开住总房地产开发有限公司	405,204,472.28	-	-	-	-	-	405,204,472.28	-
北京首开德远置业有限公司	402,400,690.00	-	-	-	-	-	402,400,690.00	-
南京首开隆泰置业有限公司	370,000,000.00	-	-	-	-	-	370,000,000.00	-
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	351,000,000.00	-	-	-	351,000,000.00	-
太原首润房地产开发有限公司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	340,000,000.00	-	-	-	-	-	340,000,000.00	-

北京首开商业管理有限公司	832,468,308.90	-	-	502,631,015.61	-	-	329,837,293.29	-
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	301,200,000.00	-	-	-	-	-	301,200,000.00	-
苏州首开永泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
厦门首开翔泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
沈阳首开京泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
成都首开宜泰置业有限公司	289,214,960.00	-	-	-	-	-	289,214,960.00	-
北京首开住总安泰置业有限公司	288,773,439.36	-	-	-	-	-	288,773,439.36	-
北京惠信云锦商业管理有限公司	-	-	280,537,615.61	-	-	-	280,537,615.61	-
南通首开泓泰置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-
太原首开龙泰置业有限责任公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-
福州首融沣泽置业有限公司	249,840,000.00	-	-	-	-	-	249,840,000.00	-
北京融泰房地产开发有限公司	230,000,000.00	-	-	-	-	-	230,000,000.00	-
福州绿榕投资发展有限公司	224,000,000.00	-	-	-	-	-	224,000,000.00	-
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	-	-	222,093,400.00	-	-	-	222,093,400.00	-
大连中嘉房地产开发有限公司	210,657,100.00	-	-	-	-	-	210,657,100.00	-
北京首开荣泰置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
绵阳首开兴泰置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
南京达泰筑茂置业有限公司	160,000,000.00	-	-	-	-	-	160,000,000.00	-
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
北京燕华置业有限公司	116,627,270.86	-	-	-	-	-	116,627,270.86	-
北京首开立信置业股份有限公司	108,290,105.64	-	-	-	-	-	108,290,105.64	-
广州市湖品房地产有限公司	107,470,443.74	-	-	-	-	-	107,470,443.74	-
浙江美都置业有限公司	102,052,951.65	-	-	-	-	-	102,052,951.65	-
福州融城房地产开发有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
广州市君梁房地产有限公司	88,481,895.70	-	-	-	-	-	88,481,895.70	-
北京万信房地产开发有限公司	68,000,000.00	-	-	-	-	-	68,000,000.00	-
北京首开京北置业发展有限公司	60,000,000.00	-	-	-	-	-	60,000,000.00	-
北京首开万科房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
北京锦泰房地产开发有限公司	45,000,000.00	-	-	-	-	-	45,000,000.00	-
北京屹泰住房租赁有限公司	43,175,016.65	-	-	-	-	-	43,175,016.65	-

福州中鼎投资有限公司	36,096,622.97	-	-	-	-	-	36,096,622.97	-
杭州首开网谷商业管理有限公司	32,500,000.00	-	-	-	-	-	32,500,000.00	-
北京首开瑞泰商业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
北京首开新奥置业有限公司	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00	-
南京荣泰置业有限公司	22,950,000.00	-	-	-	-	-	22,950,000.00	-
三亚天鸿度假村有限公司	19,494,508.93	-	-	-	-	-	19,494,508.93	-
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
北京惠信端泰商业管理有限公司	12,762,403.00	-	-	-	-	-	12,762,403.00	-
成都首开恒泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
广州首开至泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
东莞市煜泰房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首开京南置业发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首信林语商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
宁德融熙置业有限公司	6,700,000.00	-	-	-	-	-	6,700,000.00	-
北京宝辰饭店有限公司	5,812,677.64	-	-	-	-	-	5,812,677.64	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	550,000,000.00	-	-	544,500,000.00	-	-	5,500,000.00	-
北京开新生活商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
保定首开润怡房地产开发有限公司	335,000,000.00	-	-	330,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-
南京锦泰房地产开发有限公司	3,301,004.80	-	-	-	-	-	3,301,004.80	-
北京俊泰商业管理有限公司	-	-	1,100,000.00	-	-	-	1,100,000.00	-
北京首开乐尚住房租赁有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	340,000,000.00	-	-	339,750,000.00	-	-	250,000.00	-
苏州首开润泰置业有限公司	75,000,000.00	-	-	-	-	-75,000,000.00	-	-
首开和信国际有限公司	48,940,752.00	-	-	-	-	-48,940,752.00	-	-
北京维泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
上海首开连泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京一二三空间商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-

北京东银燕华置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-
北京尊泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-
天津首开津泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	50,974,921,056.89	-	2,208,251,710.50	2,477,767,015.61	-	-123,940,752.00	50,581,464,999.78	-

注1：北京维泰置业有限公司、上海首开连泰置业有限公司、北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）、北京俊泰商业管理有限公司、北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）、天津首开津泰置业有限公司截至2025年12月31日尚未实际出资

注2：本期其他减少123,940,752.00元，为首开和信国际有限公司和苏州首开润泰置业有限公司注销，本公司减少长期股权投资

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
北京住总首开置业有限公司	677,785,830.13	-	-	20,218.48	-	-	-	-	-	677,806,048.61	-
北京润和信通房地产开发有限公司	567,935,073.09	-	-	-34,759,206.51	-	-	-	-	-	533,175,866.58	-

北京首开野村不动产管理有限公司	40,739,916.71	-	-	8,260,110.77	-	-	6,882,525.12	-	-	42,117,502.36	-
小计	1,286,460,819.93	-	-	-26,478,877.26	-	-	6,882,525.12	-	-	1,253,099,417.55	-
二、联营企业											
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,947,613,687.60	-	-	-46,163,949.72	-	-	-	-	-	1,901,449,737.88	-
开茂置业（杭州）有限公司	1,025,977,552.09	-	-	5,249,628.06	-	-	-	-	-	1,031,227,180.15	-
苏州隆泰置业有限公司	1,020,562,081.99	-	-	855,784.34	-	-	14,700,000.00	-	-	1,006,717,866.33	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,004,846,736.54	-	-	45,966.52	-	-	-	-	-	1,004,892,703.06	-
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84	-	-	451,977.64	-	-	-	-	-	999,481,257.48	-
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	925,916,111.00	-	-	21,567,010.43	-	-	-	-	-	947,483,121.43	-
北京怡和置业有限公司	876,899,912.01	-	-	48,264,671.04	-	-	660,000.00	-	-	924,504,583.05	-
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96	-	-	410,558.03	-	-	-	-	-	860,291,308.99	-
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,767,811.07	-	-	-110,812,625.60	-	-	-	-	-	848,955,185.47	-
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天	815,594,536.30	-	-	-3,481,706.47	-	-	-	-	-	812,112,829.83	-

津）合伙企业（有限合伙）											
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24	-	-	8,124.51	-	-	-	-	-	746,787,712.75	-
北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49	-	-	125,280,179.95	-	-	-	-	-	613,902,237.44	-
北京碧和信泰置业有限公司	613,273,428.30	-	-	-10,948,304.55	-	-	-	-	-	602,325,123.75	-
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23	-	-	2,013,848.55	-	-	-	-	-	567,338,724.78	-
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15	-	-	19,926,958.75	-	-	-	-	-	566,494,485.90	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	559,082,682.81	-	-	-34,632,106.68	-	-	-	-	-	524,450,576.13	-
杭州浙行企业管理有限公司	507,120,180.98	-	-	1,610,148.06	-	-	-	-	-	508,730,329.04	-
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74	-	-	-8,716,340.12	-	-	-	-	-	475,895,222.62	-
北京诺德兴泰置业有限公司	-	475,094,650.00	-	-1,900,264.99	-	-	-	-	-	473,194,385.01	-
广州市君庭房地产有限公司	437,279,045.59	-	-	-12,960,281.34	-	-	-	-	-	424,318,764.25	-
苏州首龙置业有限公司	449,606,942.35	-	-	-26,362,350.60	-	-	-	-	-	423,244,591.75	-
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19	-	-	-7,032,045.48	-	-	-	-	-	348,093,678.71	-

南京嘉泰筑茂置业有限公司	252,695,946.82	-	-	87,062,692.90	-	-	-	-	-	339,758,639.72	-
台州环茂置业有限公司	370,202,786.74	-	-	-44,968,443.00	-	-	-	-	-	325,234,343.74	-
北京城志置业有限公司	390,125,631.58	-	-	-79,894,748.29	-	-	-	-	-	310,230,883.29	-
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66	-	-	1,115,392.48	-	-	-	-	-	287,101,108.14	-
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72	-	-	195,257.63	-	-	-	-	-	284,758,926.35	-
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42	-	-	-738,760.55	-	-	-	-	-	263,286,398.87	-
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83	-	-	5,145,091.91	-	-	-	-	-	240,757,430.74	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,325,491.13	-	206,000,000.00	-98,000.56	-	-	74,710,688.73	-	-	193,516,801.84	-
常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88	-	-	-1,339,782.53	-	-	-	-	-	178,706,355.35	-
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94	-	-	-37,744,390.00	-	-	-	-	-	157,778,879.94	-
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84	-	-	21,140.71	-	-	-	-	-	151,804,135.55	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48	-	-	-312,902.64	-	-	-	-	-	144,488,856.84	-
北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71	-	-	1,205,993.07	-	-	-	-	-	135,564,991.78	-
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31	-	-	16,299,885.81	-	-	-	-	-	134,350,514.12	-

北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15	-	-	9,039,524.98	-	-	-	-	-	127,205,822.13	-
台州兆汇禾企业管理有限公司	115,993,202.03	-	-	2,046,253.67	-	-	5,786,175.00	-	-	112,253,280.70	-
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94	-	-	-8,792,100.79	-	-	-	-	-	109,307,356.15	-
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10	-	-	-17,276,871.25	-	-	-	-	-	92,822,289.85	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70	-	-	-87,478.68	-	-	-	-	-	91,226,608.02	-
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59	-	-	-606,049.39	-	-	-	-	-	83,618,823.20	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31	-	-	-15,568,821.58	-	-	-	-	-	62,252,126.73	-
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99	-	-	-5,586,840.88	-	-	-	-	-	55,857,985.11	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	48,770,314.26	-	-	2,924,263.18	-	-	-	-	-	51,694,577.44	-
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37	-		11,321.89	-	-	-	-	-	41,365,054.26	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33	-	560,000,025.00	-29,120,491.14	-	-	-	-	-	41,266,910.19	-
天津海景实业有限公司	81,700,484.78	-	-	-42,572,448.36	-	-	-	-	-	39,128,036.42	-

北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02	-	-	2,104,454.02	-	-	-	-	-	38,687,530.04	-
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28	-	-	26,039.52	-	-	-	-	-	29,572,530.80	-
成都辰华置业有限公司	30,621,880.84	-	-	-1,450,506.02	-	-	-	-	-	29,171,374.82	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63	-	-	-1,927.74	-	-	-	-	-	26,718,756.89	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	23,432,217.71	-	-	253,722.58	-	-	-	-	-	23,685,940.29	-
苏州侨仁置业有限公司	94,966,459.85	-	66,000,000.00	-6,293,157.40	-	-	-	-	-	22,673,302.45	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92	-	-	-4,825,019.82	-	-	-	-	-	21,959,801.10	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19	-	-	-44,072,708.00	-	-	-	-	-	13,322,511.19	-
国奥投资发展有限公司	-	29,793,508.00	-	-17,506,690.58	-	-	-	-	-	12,286,817.42	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	12,014,902.71	-	-	-1,252,036.58	-	-	420,000.00	-	-	10,342,866.13	-
北京昌信硕泰置业有限公司	36,145,181.18	-	-	-26,151,668.86	-	-	-	-	-	9,993,512.32	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61	-	-	-2,698.84	-	-	-	-	-	5,011,168.77	-

苏州屿秀房地产开发有限公司	65,050,135.71	-	59,085,038.27	-3,385,544.24	-	-	-	-	-	2,579,553.20	-
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	4,639,366.94	-	-	-3,565,346.97	-	-	-	-	-	1,074,019.97	-
北京首开万科物业服务有限公司	2,786,544.52	-	-	-2,410,572.72	-	-	-	-	-	375,971.80	-
北京远和置业有限公司	3,729,906.29	-	-	-3,729,906.29	-	-	-	-	-	-	-
北京骏泰置业有限公司	-	46,000,000.00	46,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	436,964.56	-	-	-7,408.32	-	-	-	-	-429,556.24	-	-
北京友泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京首开新禾运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京开创金润置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州悦府房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	21,706,825,132.04	550,888,158.00	937,085,063.27	-309,237,407.34	-	-	96,276,863.73	-	-429,556.24	20,914,684,399.46	-
合计	22,993,285,951.97	550,888,158.00	937,085,063.27	-335,716,284.60	-	-	103,159,388.85	-	-429,556.24	22,167,783,817.01	-

注1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京远和置业有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司和深圳市熙梁投资发展有限公司，公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至0

注2：北京城安辉泰置业有限公司、北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司截至期末尚未实际出资

(3).长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40
其他业务	28,444,352.43	266,978.24	28,513,333.26	393,408.24
合计	184,989,351.96	198,856,619.17	213,654,570.94	267,306,401.64

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	86,860,863.53	86,296,388.65	176,265,056.54	153,045,731.38
酒店物业经营等	69,684,136.00	112,293,252.28	8,876,181.14	113,867,262.02
小 计	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40
小 计	156,544,999.53	198,589,640.93	185,141,237.68	266,912,993.40

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	751,663,886.71	1,046,588,563.20
权益法核算的长期股权投资收益	-335,716,284.60	-401,144,546.30
处置长期股权投资产生的投资收益	-27,910,802.85	227,989,888.38
合计	388,036,799.26	873,433,905.28

6、 其他

□适用 √不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	22,655,777.71	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,077,351.49	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	63,786.49	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	-	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28	-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	59,597,188.63	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	21,166,494.25	-
少数股东权益影响额（税后）	5,086,165.99	-
合计	58,320,689.36	-

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
本公司之子公司盈信投资主要经营范围为投资及投资管理，其持有的金融资产公允价值变动损益认定为经营性损益项目。

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-105.77	-2.6532	-2.6532
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-106.67	-2.6758	-2.6758

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

√适用 □不适用
加权平均净资产收益率的计算过程

项　目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-6,844,040,170.75
非经常性损益	B	58,320,689.36
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-6,902,352,722.46
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	9,811,577,761.64
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其　收购少数股东股权	I1	198,328,183.65

项　目		序号	本期数
他	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	5
	收购少数股东股权	I2	-14,721,405.46
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		L=D+A/2+E×F/K-G×H/K±I×J/K	6,470,967,635.66
加权平均净资产收益率		M=A/L	-105.77%
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率		N=C/L	-106.67%

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项　目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-6,844,040,170.75
非经常性损益	B	58,320,689.36
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-6,902,360,860.11
期初股份总数	D	2,579,565,242.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	2,579,565,242.00
基本每股收益	M=A/L	-2.6532
扣除非经常性损益基本每股收益	N=C/L	-2.6758

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

董事长：李岩

董事会批准报送日期：2026 年 4 月 21 日

修订信息

□适用 √不适用